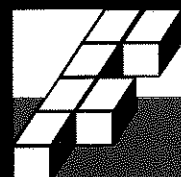


Federacja Związków i Stowarzyszeń Gmin i Powiatów RP



CENTRUM
PRAWA MIEJSCOWEGO

Mieszkalnictwo w gminach

**- wzorcowe rozwiązania
prawa miejscowego**

BIULETYN PRAWA MIEJSCOWEGO

WYDANIE SPECJALNE KRAKÓW GRUDZIEŃ 1998 R.

Federacja Związków i Stowarzyszeń
Gmin i Powiatów RP
CENTRUM PRAWA MIEJSCOWEGO

MIESZKALNICTWO W GMINACH

**- wzorcowe rozwiązania
prawa miejscowego**

Biuletyn Prawa Miejscowego
Wydanie specjalne
Kraków, grudzień 1998

Biuletyn Prawa Miejscowego
kwartalnik Centrum Prawa Miejscowego
w Krakowie

31-004 Kraków, ul. Grodzka 28
tel./fax (012) 421-93-12

Wydanie specjalne
Kraków, grudzień 1998 roku

Przewodniczący Rady Programowej:
Kazimierz Barczyk

*Przewodniczący Federacji Związków i Stowarzyszeń
Gmin i Powiatów RP*

Kolegium Redakcyjne:

Paweł Stańczyk (przewodniczący), **Grzegorz Kuźma**,
Jarosław Litwin (redaktor wydania), **Piotr Łanoszka**,
Tomasz Pęcherz

Wydawca:
Fundacja Rozwoju Samorządności i Prasy Lokalnej
na zlecenie
Centrum Prawa Miejscowego
przy Federacji Związków i Stowarzyszeń Gmin i Powiatów RP

Finansowane ze środków Programu "Samorządy: Efektywność
i Współpraca" realizowanego na mocy umowy pomiędzy
Amerykańską Agencją ds. Rozwoju Międzynarodowego (USAID)
a Fundacją Fundusz Współpracy

ISBN 83-87853-13-5
ISSN 1429-2254

Słowo wstępne - Kazimierz Barczyk

Wprowadzenie

Część I - Formy zarządzania zasobem mieszkaniowym będącym w dyspozycji gminy

- | | |
|--|----|
| 1. Uchwała Nr 407/XXXIX/96 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 14 listopada 1996 r. w sprawie utworzenia zakładu budżetowego Miasta Lublina pod nazwą Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie | 18 |
| 2. Załącznik do uchwały Nr 407/XXXIX/96 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 14 listopada 1996 r. Statut Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie | 22 |
| 3. Statut Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach | 27 |
| 4. Akt założycielski spółki - Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Przemysłu | 36 |
| 5. Uchwała Nr IX/58/94 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 21 grudnia 1994 r. w sprawie zasad zarządu mieszkaniowym zasobem miasta Chełma | 43 |
| 6. Umowa Spółki - Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Chełmie | 47 |

Część II - Zasady udostępniania lokali mieszkalnych

- | | |
|---|----|
| 7. Uchwała Nr XLVIII/299/97 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 24 listopada 1997 r. w sprawie zasad gospoda- | 59 |
|---|----|

Część III - Zasady zbywania lokali mieszkalnych

rowania mieszkaniowym zasobem miasta Chełma oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności

8. Uchwała Nr XIII/135/96 Rady Miasta Zakopane z dnia 27 marca 1996 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem komunalnym oraz ustalenia kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności /z załącznikiem/

9. Uchwała Nr 419/XL/96 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 5 grudnia 1996 r. w sprawie zasad gospodarowania zasobami mieszkaniowymi Gminy

10. Uchwała Nr 564/98 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 20.02.1998 r. w sprawie polityki gminy w zakresie funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych oraz zasad ustalania wysokości czynszu regulowanego /wyciąg/

11. Uchwała Nr XIII/136/95 Rady Miasta Krakowa z dnia 15 lutego 1995 r. w sprawie czynszu wolnego za lokale mieszkalne

12. Uchwała Nr 131/94 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 29 grudnia 1994 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ustalenia kryteriów wyboru osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali /z uzasadnieniem/

13. Uchwała Nr 130/94 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 29 grudnia 1994 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne / z załącznikami/

14. Uchwała Nr X/72/94 Rady Miejskiej Katowic z dnia 28 grudnia 1994 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Katowice oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności /z załącznikiem/

15. Uchwała Nr CVI/980/98 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 lutego 1998 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kraków

16. Uchwała Nr LVIII/785/98 Rady Miejskiej w Białymstoku z dnia 28 kwietnia 1998 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych oraz przyznawania pierwszeństwa w ich nabywaniu przez najemców oraz stosowania bonifikat przy sprzedaży tych lokali przez Gminę

17. Uchwała Nr LXIII/850/98 Rady Miejskiej w Białymstoku z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę ustawowej bonifikaty ceny nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków województwa bielskiego

18. Uchwała Nr L/351/98 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 25 lutego 1998 r. w sprawie zasad dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Tarnobrzeg wraz z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste

19. Uchwała Nr XXXIV/788/98 Rady Miejskiej w Krośnie z dnia 10 lutego 1998 r. w sprawie ustalenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych

20. Uchwała Nr XXXIV/787/98 Rady Miejskiej w Krośnie z dnia 10 lutego 1998 r. w sprawie ustalenia umownej stawki oprocentowania

21. Uchwała Nr 771/98 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 24 marca 1998 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Kielce /z uzasadnieniem/

22. Uchwała Nr 1887/98 Zarządu Miasta Katowice z dnia 06.03.1998 r. w sprawie stosowania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Katowice, na rzecz ich najemców wraz ze sprzedażą

68

76

87

93

95

104

108

121

128

132

134

137

139

140

146

części ułamkowej w częściach wspólnych budynku ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste części ułamkowej gruntu /z uzasadnieniem/

23. Uchwała Nr 1886/98 Zarządu Miasta Katowice z dnia 06.03.1998 r. w sprawie ustalenia bonifikaty przy sprzedaży udziałów w gruncie na rzecz użytkownika wieczystego, którego prawo użytkowania wieczystego związane jest z własnością lokalu mieszkalnego /z uzasadnieniem/ 150

24. Uchwała Nr 557/98 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 14 stycznia 1998 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste 152

25. Uchwała Nr 01364/3/98 Zarządu Miasta Tychy z dnia 21 stycznia 1998 r. w sprawie ustalenia szczegółowych zasad postępowania obowiązujących przy preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych /z załącznikami/ 157

Część IV - Formy aktywizacji rozwoju mieszkalnictwa

26. Akt założycielski spółki Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Tychach 165

27. Uchwała Nr 564/98 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 20.02.1998 r. w sprawie polityki gminy w zakresie funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych oraz zasad ustalania wysokości czynszu regulowanego /wyciąg/ 177

28. Uchwała Nr 01364/48/98 Zarządu Miasta Tychy z dnia 18 marca 1998 r. w sprawie zatwierdzenia wzoru umowy regulującej sposób spłaty wydatkowanych przez Gminę środków na naprawy główne nieruchomości wspólnych /z załącznikami/ 181

29. Uchwała Nr 537/LV/97 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 25 września 1997 r. w sprawie określenia założeń polityki mieszkaniowej miasta Lublina /z załącznikiem/ 187

30. Uchwała Nr 732/97 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 4 grudnia 1997 r. w sprawie utworzenia Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Kielcach /z uzasadnieniem/ 205

31. Akt Założycielski Spółki Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Kielcach 210

32. Uchwała Nr XLV/417/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 marca 1996 r. w sprawie przystąpienia Gminy Kraków do Spółdzielni Mieszkaniowej. 223

33. Uchwała Nr XXXVIII/377/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 stycznia 1996 r. w sprawie w sprawie intencji przystąpienia Gminy Kraków do Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Krak" - Spółka Akcyjna 224

34. Uchwała Nr LII/472/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 czerwca 1996 r. w sprawie przystąpienia Gminy Kraków do Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Krak-System" Spółka Akcyjna 226

35. Uchwała Nr LXIV/630/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 1996 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie pożyczek przez Gminę Kraków na remonty budynków stanowiących własność osób fizycznych nie będących w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych. 228

36. Uchwała Nr LXIV/629/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 1996 r. w sprawie wspierania remontów przez wyrażenie zgody na udzielanie pożyczek na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych oraz zasad przeprowadzania remontów zastępczo ze środków Gminy. 231

Szanowni Państwo,

Oddajemy w Wasze ręce kolejne monograficzne wydawnictwo Centrum Prawa Miejscowego traktujące tym razem o polityce mieszkaniowej gmin.

Rozpoczęła się III kadencja rad gmin. Wielu Radnych objęło swe mandaty po raz pierwszy. To przede wszystkim do nich, ale również do Prezydentów, Burmistrzów, Wójtów i Radnych, którzy zdobyli doświadczenie w pracach samorządu w trakcie poprzednich kadencji oraz do osób zajmujących się prawną obsługą gmin, skierowana jest niniejsza publikacja. Jej zasadniczym celem jest zapoznanie Państwa ze sposobami radzenia sobie z problematyką mieszkaniową przez poszczególne gminy o różnej wielkości i specyfice.

Publikacja niniejsza prezentuje dorobek gmin przede wszystkim w zakresie regulacji normatywnych. Publikowane akty prawne, podzielone zostały na grupy tematyczne i zaopatrzone w krótkie, wprowadzające Czytelnika do kolejnej części, omówienia.

Mam nadzieję, iż zbiór ten stworzony w oparciu o doświadczenia innych wspólnot samorządowych, pozwoli Państwu spojrzeć przez ich pryzmat na własne regulacje dotyczące polityki mieszkaniowej. Być może odkryjecie tu Państwo koncepcje i rozwiązania nadające się do zaszczepienia w Waszym mieście czy miejscowości.

Dziękuję zespołowi redakcyjnemu za włożoną pracę w powstanie tego wydawnictwa.

Kazimierz Barczyk
Przewodniczący Federacji
Związków i Stowarzyszeń
Gmin i Powiatów RP
Sekretarz Komitetu Społecznego
Rady Ministrów

WPROWADZENIE

Reaktywowanie w 1990 r. samorządu terytorialnego i wyposażenie go w majątek, w dużej części składający się z budynków mieszkalnych, dało gminom możliwość prowadzenia racjonalnej polityki mieszkaniowej. Oczywiście było, że zmiany nie mogą nastąpić z dnia na dzień. I tak jednak pierwsze lata funkcjonowania samorządu często przynosiły rozczarowanie i zniechęcenie. Brak nowoczesnych regulacji prawnych w powiązaniu ze starym prawem lokalowym i innymi archaicznymi przepisami, z ograniczeniem pomocy z budżetu państwa, nieładem prawnym związanym z wykonywaniem funkcji właścicielskich przez gminę w odniesieniu do jej majątku, nie sprzyjały tworzeniu kompleksowych programów mieszkaniowych.

Sytuacja zaczęła się zmieniać, gdy względnie uporządkowano podstawowe instytucje prawne, dając gminom normatywne narzędzia kształtowania polityki mieszkaniowej. Uchwalono nowe ustawy dotyczące własności lokali, najmu, zagospodarowania przestrzennego, wspierania budownictwa mieszkaniowego i gospodarowania nieruchomościami. Dzięki temu obecnie gminy posiadają, obok ogromnego i wartościowego majątku, wiele instrumentów pozwalających nie tylko sprawnie zarządzać ich zasobem mieszkaniowym ale również rozwijać go. Szanse te należy i trzeba dostrzegać.

Pomocą w tym może stać się niniejsze opracowanie. Prezentowana publikacja ma na celu przedstawienie na forum publicznym doświadczeń wybranych gmin, związanych z gospodarowaniem zasobami mieszkaniowymi. Teksty obowiązujących uchwał organów gmin często są efektem wielu zmian i nowelizacji, wynikających z coraz większego doświadczenia poszczególnych jednostek samorządowych w radzeniu sobie z problemem mieszkaniowym. Prezentowane uchwały dają możliwość członkom organów gmin zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami w innych wspólnotach gminnych oraz mogą im służyć jako projekty wzorcowe aktów prawa

miejscowego. Mogą one być wykorzystywane przez gminy mające problemy z poszczególnymi aspektami polityki mieszkaniowej do ulepszania własnych rozwiązań (począwszy od wyboru rodzaju struktur wykonujących funkcje właścicielskie w odniesieniu do mieszkań komunalnych, poprzez samo wykonywanie praw właściciela, po kreatywne rozwiązania wspierające rozwój mieszkalnictwa).

Wybór uchwał został dokonany tak, by odzwierciedlać doświadczenia gmin o różnej wielkości i specyfice regionalnej. Całość została podzielona na cztery odrębne tematycznie części.

Pierwsza z nich poświęcona jest sposobom powoływania i zasadom funkcjonowania struktur organizacyjnych realizujących politykę mieszkaniową w odniesieniu do jej zasobów mieszkaniowych. Zasadniczo jednostki te są zorganizowane w formie zakładów budżetowych lub spółek prawa handlowego. Głównym celem tej części opracowania jest zaprezentowanie statutów tych jednostek.

Część druga zawiera akty prawa miejscowego dotyczące organizacji zasobu mieszkaniowego i kryteriów doboru osób, którym przyznaje się pierwszeństwo w korzystaniu z wolnych lokali. Ponadto w części tej przedstawiony zostały przykłady ustalania wysokości stawek czynszowych za lokale mieszkalne o różnym standardzie.

W części trzeciej zamieszczone zostały uchwały organów gmin dotyczące polityki względem sprzedaży mieszkań komunalnych. W tym zakresie polityka poszczególnych gmin jest najbardziej różnorodna, począwszy od wyłączenia określonych obszarów ze sprzedaży po bardzo atrakcyjne dla nabywców systemy bonifikat, zniżek, czy tworzenie systemów spłat ratalnych o różnym stopniu dogodności dla przyszłych właścicieli.

W czwartej, ostatniej części znalazły się uchwały zawierające rozwiązania przy pomocy których, poszczególne gminy starają się kreatywnie wpływać na rozwój i rewitalizację zasobów mieszkaniowych na swoim terenie. Obok uchwał o zakładaniu Towarzystw Budownictwa Społecznego i ich przykładowych statutów w części tej znajdują się akty prawa miejscowego mające na celu wspieranie wspólnot mieszkaniowych w rozwiązywaniu ich problemów finansowych.

Wszystkie materiały zamieszczone w tej publikacji zostały udostępnione przez gminy ze świadomością, iż posłużą one do opracowania niniejszego wydawnictwa.

** Zespół redakcyjny dokonał ujednolicenia uchwał. Z uwagi jednak na problemy związane z weryfikacją przestanych materiałów co do ich kompletności, nie ponosi odpowiedzialności za zupełność i aktualność przedstawionych aktów praw miejscowego.*

Część I
Formy zarządzania zasobem mieszkaniowym będącym w dyspozycji gminy

Dysponowanie przez gminy majątkiem znacznych rozmiarów w postaci tzw. zasobów mieszkaniowych, rodzi potrzebę zorganizowania sprawnych struktur, które byłyby w stanie zapewnić im właściwy zarząd.

Pojęcie zarząd ma co najmniej dwa znaczenia. Przez zarząd zwykle rozumie się dokonywanie czynności, zwykle faktycznych, tak jak czyniłby to jego właściciel (np. dbanie o zachowanie substancji materialnej, przeprowadzanie remontów, informowanie o wysokości czynszów i pobieranie ich, zwoływanie zebrań wspólnot mieszkaniowych itp.). W pojęciu prawnym czynności zarządu to czynności prawne mające za przedmiot zarządzany majątek. Przepisy dzielą je na czynności zwykłego zarządu i przekraczające zwykły zarząd. Przez zwykły zarząd rozumie się czynności prawne związane ze zwyczajnym korzystaniem z rzeczy danego typu (zlecanie drobnych remontów, wezwanie do zapłaty zaległego czynszu itp.). Czynności przekraczające zwykły zarząd to czynności dla rzeczy bardziej istotne (zgoda na przebudowę, sprzedaż, obciążenie hipoteką itp.).

Złożoność spraw związanych z zasobem mieszkaniowym wymaga powoływania odrębnych od urzędu gminy jednostek zarządzających. W zakresie ich działalności przenikają się czynności zarządu w rozumieniu faktycznym i prawnym (w tym drugim wypadku ograniczone zwykle do czynności zwykłego zarządu).

I tak do ich kompetencji należy zwykle reprezentowanie gminy we współwłasnościach oraz wspólnotach mieszkaniowych wobec współwłaścicieli, wykonywanie praw i obowiązków wynajmującego, dbanie o zachowanie substancji materialnej - remonty, ulepszenia podnoszenie standardu mieszkań, bieżące administrowanie, a także, co specyficzne dla gmin, prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia w odniesieniu do budynków przejętych przez państwo w zarząd bez ich wyłączenia.

Ogrom zadań związanych z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym rodzi w sposób nieunikniony problemy finansowe. Wieloletnie zaległości w remontach, degradacja substancji mieszkaniowej, stwarza potrzeby nakładów. Samofinansowanie się budynków jest utrudnione przez ustawę chroniącą najemców (obowiązek stosowania czynszu regulowanego do określonej kategorii najemców). Również ustawa o własności lokali, w założeniu mająca stworzyć mechanizmy finansowania budynków,

w których powstały wspólnoty mieszkaniowe, co widać z perspektywy 4 lat, nie spełniła swojego zadania. Finanse mieszkaniowe ratowane są zwykle przez dochód z lokali użytkowych i przeznaczenie środków ze sprzedaży mieszkań na remonty oraz dotacje gminy.

Organizacja struktur zarządzających jest dwojaka: w formie zakładu budżetowego lub spółki prawa handlowego.

Zakładem kieruje zwykle dyrektor stosownie umocowany przez zarząd gminy. Zakład budżetowy nie posiada osobowości prawnej i jest jedynie jednostką organizacyjną gminy, tak jak urząd gminy, z tą różnicą, iż inne są zasady jego gospodarowania finansami.

Spółka posiada osobowość prawną i pełną odrębność finansową. Jej właścicielem jest zwykle gmina pełniąca rolę walnego zgromadzenia i kontrolująca zarząd spółki przez wyznaczonych przez siebie członków rady nadzorczej. Spółka sprawuje tzw. Powierniczy zarząd powierzonym jej majątkiem. Wiąże ją z gminą obok węzła wynikającego z aktu spółki (gmina jest udziałowcem lub akcjonariuszem), stosunek prawny umocowujący spółkę do sprawowania zarządu.

Nowatorskim rozwiązaniem jest oddzielenie zarządu od administrowania. Zakład budżetowy lub spółka sprawuje jedynie zarząd w sensie prawnym, tj. ogranicza się do czynności prawnych. Całość czynności faktycznych (administracyjnych) wykonują podmioty prywatne, powstałe często na bazie byłych administracji gminnych, przejętych po radach narodowych. Zdejmuje to z gminy uciążliwy obowiązek utrzymywania rzesz pracowników technicznych, źle wynagradzanych i tak samo wykonujących swe zadania. Podmioty prywatne są zainteresowane utrzymaniem zleconej administracji i starają się spełniać swe funkcje jak najlepiej, wiedząc, że na ich miejsce czeka konkurent. Okazuje się, że takie rozwiązanie jest dla gmin tańsze.

Prezentowane niżej dokumenty to uchwały rad gmin powołujące do życia jednostki zarządzające, określające ich statuty, a ponadto akty założycielskie spółek handlowych. Mogą one stanowić doskonały wzorzec dla innych wspólnot gminnych, pragnących doskonalić swoje metody zarządzania zasobem mieszkaniowym.

**Uchwała Nr 407/XXXIX/96
Rady Miejskiej w Lublinie
z dnia 14 listopada 1996 r.**

**w sprawie utworzenia zakładu budżetowego Miasta Lublina pod
nazwą Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. h/, art. 40 ust. 2 pkt. 2, art. 41 ust. 1 i art. 42 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z 1996 r., poz. 74 z późn. zmianami/ oraz art. 16 ust. 3 i 4 pkt. 2 w związku z art. 17 ustawy z dnia 5 stycznia 1991 r. - Prawo budżetowe /tekst jednolity Dz. U. Nr 72 z 1993 r., poz. 334 z późn. zmianami/ i § 2 ust. 1, 3 i 5, § 12 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 maja 1991 r. w sprawie zakładów budżetowych /Dz. U. Nr 42, poz. 183 z późn. zmianami/ - Rada Miejska w Lublinie uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Z dniem 1 stycznia 1997 r. tworzy się zakład budżetowy Miasta Lublina pod nazwą Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, zwany dalej "Zarządem Nieruchomości".

2. Siedzibą Zarządu Nieruchomości jest Miasto Lublin.

§ 2.

Przedmiotem działania Zarządu Nieruchomości jest w szczególności:

1/ prowadzenie zarządu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i użytkowymi, stanowiącymi własność Miasta Lublina,

2/ reprezentowanie Miasta Lublina, jako właściciela lokali i współwłaściciela budynków, we wspólnotach mieszkaniowych powołanych w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /Dz. U. Nr 85, poz. 388/,

3/ reprezentowanie Miasta Lublina wobec współwłaścicieli nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i użytkowymi,

4/ prowadzenie zarządu nieruchomościami o nieustalonym stanie prawnowłasnościowym, na zasadach określonych w kodeksie cywilnym a dotyczących prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia,

5/ prowadzenie spraw związanych z wynajmem lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym przetargów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,

6/ ocena stanu technicznego ww. budynków, typowanie ich do remontu, organizacja i nadzór prac remontowych i modernizacyjnych,

7/ zlecanie prowadzenia administracji ww. budynków.

§ 3.

1. Wydatki związane z prowadzeniem działalności, o której mowa w § 2, Zarząd Nieruchomości pokrywać będzie z przychodów uzyskiwanych z:

a/ wynagrodzeń za świadczone usługi,

b/ dotacji celowych,

c/ darowizn.

2. Zarząd Nieruchomości może otrzymywać dotację celową z budżetu miasta na wydatki związane z remontem i modernizacją budynków komunalnych w wysokości określonej przez Radę Miejską.

§ 4.

1. Podstawą gospodarki finansowej Zarządu Nieruchomości jest roczny plan finansowy, obejmujący przychody i rozchody oraz stan środków obrotowych i rozliczenia z budżetem Miasta Lublina.

2. Plan finansowy Zarządu Nieruchomości zatwierdza Zarząd Miasta Lublina, z zachowaniem kwot wpłat do budżetu miasta i dotacji z budżetu, wynagrodzeń i innych wydatków, których wysokość określona została dyrektywnie na podstawie określonych przepisów.

§ 5.

1. Dyrektora Zarządu Nieruchomości powołuje i odwołuje Zarząd Miasta Lublina po zasięgnięciu opinii Komisji Gospodarki Komunalnej Rady Miejskiej w Lublinie.

2. Dyrektor Zarządu Nieruchomości działa jednoosobowo w ramach udzielonego przez Zarząd Miasta Lublina pełnomocnictwa.

§ 6.

Zarząd Nieruchomości prowadzi rachunkowość i sprawozdawczość finansową na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

§ 7.

1. Strukturę organizacyjną oraz przedmiot działania Zarządu Nieruchomości określa statut stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Przyznaje się jednorazową dotację z budżetu miasta na pierwsze wyposażenie w środki obrotowe w wysokości 100.000,- zł /słownie: sto tysięcy złotych/.

§ 8.

1. Zarząd Nieruchomości Komunalnych przejmie mienie pozostałe po likwidacji przedsiębiorstwa komunalnego pod nazwą Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Lublinie. Przejęcie nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym pomiędzy likwidatorem MZBM i Zarządem Nieruchomości. Przekazanie mienia polikwidacyjnego przez likwidatora MZBM Zarządowi Nieruchomości jest równoznaczne z przekazaniem organowi założycielskiemu w rozumieniu ustawy o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych.

2. Nieruchomości komunalne pozostające we władaniu Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w likwidacji zostaną przejęte we władanie przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych. Przekazanie w zarząd tych nieruchomości Zarządowi Nieruchomości nastąpi odrębnymi decyzjami.

3. Postanowienia ustępu 1 i 2 nie mają zastosowania do nieruchomości i innego mienia pozostałego po likwidacji MZBM przekazywanego do odpłatnego korzystania spółkom prawa handlowego utworzonym w toku likwidacji tegoż przedsiębiorstwa na podstawie art. 37 ustawy o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych.

§ 9.

Poczynając od 1 stycznia 1999 r. zlecenie administracji, o którym mowa w § 2 pkt. 7, może odbywać się wyłącznie w drodze przetargu. Postanowienie powyższe nie uchybia przepisom regulującym tryb zamówień publicznych.

§ 10.

Po upływie 6 miesięcy od chwili powołania zakładu budżetowego Zarząd Miasta przedłoży Radzie Miejskiej sprawozdanie z funkcjonowania zakładu oraz wnioski z tego wynikające.

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Lublina.

§ 12.

Uchwała podlega ogłoszeniu przez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Lublinie oraz w siedzibie Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Lublinie.

§ 13.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1997 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej
mgr Edmund Dąbrowski

**Załącznik
do uchwały Nr 407/XXXIX/96
Rady Miejskiej w Lublinie
z dnia 14 listopada 1996 r.**

**Statut
Zarządu Nieruchomości Komunalnych
w Lublinie**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, zwany dalej Zarządem Nieruchomości działa na podstawie:

1/ Ustawy z dnia 5 stycznia 1991 r. - prawo budżetowe /tekst jednolity Dz. U. Nr 72 z 1993 r., poz. 334 z późn. zmianami/,

2/ Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 maja 1991 roku w sprawie zakładów budżetowych /Dz. U. Nr 41 z 1991 roku, poz. 183 z późn. zmianami/,

3/ Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z 1996 roku, poz. 74 z późn. zmianami/,

4/ Uchwały Nr 407/XXXIX/96 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 14 listopada 1996 r. w sprawie utworzenia zakładu budżetowego Miasta Lublina pod nazwą zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.

§ 2.

Organem założycielskim Zarządu Nieruchomości Komunalnych jest Rada Miejska w Lublinie.

§ 3.

Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie jest zakładem budżetowym i stanowi komunalną jednostkę organizacyjną Miasta Lublina.

§ 4.

Siedzibą Zarządu Nieruchomości jest miasto Lublin.

§ 5.

1. Organem sprawującym nadzór nad działalnością Zarządu Nieruchomości jest Zarząd Miasta Lublina.

2. Zarząd Miasta Lublina dokonuje okresowej kontroli i oceny: merytorycznej, gospodarczej i finansowej działalności Zarządu Nieruchomości.

II. Cel i zakres działania

§ 6.

Celem działania Zarządu Nieruchomości jest zarządzanie nieruchomościami w imieniu Miasta Lublina.

§ 7.

Przedmiotem działania Zarządu Nieruchomości jest w szczególności:

1/ prowadzenie zarządu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i użytkowymi, stanowiącymi własność Miasta Lublina,

2/ reprezentowanie Miasta Lublina, jako właściciela lokali i współwłaściciela budynków, we wspólnotach mieszkaniowych powołanych w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /Dz. U. Nr 85, poz. 388/,

3/ reprezentowanie Miasta Lublina wobec współwłaścicieli nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i użytkowymi,

4/ prowadzenie zarządu nieruchomościami o nieustalonym stanie prawno-własnościowym na zasadach określonych w kodeksie cywilnym, a dotyczących prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia,

5/ prowadzenie spraw związanych z wynajmem lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym przetargów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,

6/ ocena stanu technicznego ww. budynków, typowanie ich do remontu, organizacja i nadzór prac remontowych i modernizacyjnych,

7/ zlecenie prowadzenia administracji ww. budynków.

III. Zarządzanie i organizacja

§ 8.

1. Zarządem Nieruchomości kieruje Dyrektor powołany przez Zarząd Miasta Lublina po zasięgnięciu opinii Komisji Gospodarki Komunalnej Rady Miejskiej w Lublinie.

2. Dyrektor jednoosobowo zarządza Zarządem Nieruchomości i reprezentuje go na zewnątrz na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd Miasta Lublina.

3. Dyrektor Zarządu Nieruchomości może udzielać dalszych pełnomocnictw w zakresie ustalonym przez Zarząd Miasta Lublina.

§ 9.

Szczegółową strukturę i schemat organizacyjny Zarządu Nieruchomości oraz zakres działania poszczególnych komórek organizacyjnych zawiera regulamin organizacyjny zatwierdzony przez Zarząd Miasta Lublina.

IV. Mienie i finanse.

§ 10.

Zarząd Nieruchomości prowadzi działalność finansową na zasadach obowiązujących w zakładzie budżetowym.

§ 11.

Podstawę gospodarki finansowej Zarządu Nieruchomości stanowi plan rzeczowo-finansowy zatwierdzony przez Zarząd Miasta Lublina.

§ 12.

Zarząd Nieruchomości prowadzi rachunkowość i sprawozdawczość na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

§ 13.

Środki na działalność Zarządu Nieruchomości pochodzą z:

1/ własnej działalności,

2/ dotacji z budżetu Miasta Lublina,

3/ dotacji celowych i darowizn.

§ 14.

1. Zarząd Nieruchomości rozlicza się z budżetem Miasta za pośrednictwem Wydziału Finansowego Urzędu Miejskiego w Lublinie.

2. Kontrolę prawidłowości rozliczeń Zarządu Nieruchomości z budżetem Miasta przeprowadza Skarbnik Miasta Lublina lub osoba przez niego upoważniona.

§ 15.

Zarząd Nieruchomości posiada odrębny rachunek bankowy.

§ 16.

Zasady wynagradzania pracowników zostaną określone w odrębnym regulaminie.

§ 17.

1. Majątek Zarządu Nieruchomości stanowią środki trwałe i wyposażenie oraz środki obrotowe, o których mowa w akcie o jego utworzeniu.

2. Majątek Zarządu Nieruchomości może być powiększony na drodze inwestycji własnych lub w wyniku przejmowania składników mienia komunalnego przekazywanych decyzjami organów Miasta Lublina.

V. Postanowienia końcowe

§ 18.

Dyrektor Zarządu Nieruchomości ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie postanowień niniejszego statutu.

§ 19.

1. Przekształcenie i likwidacja Zarządu Nieruchomości może nastąpić na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Lublinie.

2. Zmiany statutu Zarządu Nieruchomości mogą być dokonywane na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Lublinie.

§ 20.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem mają zastosowanie przepisy podane w § 1 oraz przepisy powszechnie obowiązujące.

**Statut
Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
w Katowicach**

Część I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, zwany w dalszej części statutu KZGM, został utworzony i prowadzi swoją działalność w oparciu o przepisy:

1/ ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz. U. Nr 16 z 1990 r., poz. 95 wraz z późniejszymi zmianami/,

2/ jednolitego tekstu ustawy z dnia 5 stycznia 1991 roku "Prawo Budżetowe" - Dz. U. z 1993 roku Nr 72, poz. 344,

3/ rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 maja 1991 r. w sprawie zakładów budżetowych /Dz. U. Nr 42 z 1991 r., poz. 183/,

4/ uchwały Nr XXXII/204/01 Rady Miejskiej w Katowicach z dnia 30.12.1991 r. w sprawie wyboru formy organizacyjno-prawnej prowadzenia gospodarki komunalnymi zasobami mieszkaniowymi na terenie miasta Katowic,

5/ uchwały nr 142/91 Zarządu Miasta z dnia 31 grudnia 1991 roku w sprawie utworzenia Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach,

6/ niniejszego statutu,

7/ innych właściwych przepisów.

§ 2.

1. KZGM jest jednostką organizacyjną miasta /gminy/ Katowice i działa jako jednostka pozabudżetowa - zakład budżetowy.

2. KZGM nie posiada osobowości prawnej.

3. KZGM ma swoją siedzibę w Katowicach przy ul. Michała Grażyńskiego 5.

§ 3.

Organem sprawującym bezpośredni nadzór nad działalnością KZGM jest Zarząd Miasta.

§ 4.

Pracownicy Zakładu są wynagradzani według zasad płacowych przewidzianych dla pracowników sfery budżetowej działających w zakresie budownictwa i gospodarki przestrzennej przy urzędach organów administracji państwowej i samorządowej.

§ 5.

Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej działa na terenie miasta Katowic.

Część II. Przedmiot działania KZGM

§ 6.

Statutowym zadaniem KZGM-u jest administrowanie i eksploatacja zasobów mieszkaniowych, stanowiących własność:

a/ Gminy,

b/ Skarbu Państwa,

c/ prywatną w oparciu o decyzję Urzędu Miasta, a także przejętą przez Gminę po wojnie w wyniku Powszechnej Inwentaryzacji Nieruchomości,

d/ innych właścicieli na ich zlecenie.

Do podstawowych zadań KZGM-u w tym zakresie należy w szczególności:

1/ sprawowanie zwykłego zarządu i administrowanie powierzonym mieniem,

2/ utrzymanie w należytym stanie budynków, ich technicznego wyposażenia oraz towarzyszących urządzeń komunalnych,

3/ prowadzenie właściwej eksploatacji budynków, wewnątrz osiedlowych i terenów przyległych oraz towarzyszących urządzeń komunalnych,

4/ realizowanie - siłami własnymi lub systemem zleconym - konserwacji, napraw bieżących i głównych budynków, mieszkań i towarzyszących urządzeń komunalnych w zakresie przewidzianym przepisami prawa,

5/ prowadzenie obsługi mieszkańców, mieszkań i administrowanych budynków w zakresie wynikającym z przepisów prawa i potrzeb eksploatacyjnych,

6/ wykonywanie funkcji wymienionych w pkt. 2 i 4 w ramach administracji zleconej przez innych właścicieli budynków,

7/ prowadzenie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej związanej z działalnością zakładu w charakterze inwestora zastępczego,

8/ na podstawie odpowiednich dokumentów dostarczonych przez komórkę organizacyjną Urzędu Miasta - zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne i użytkowe oraz pobieranie opłat z tego tytułu,

9/ wykonywanie innych zadań zleconych przez miasto.

§ 7.

Zgodnie z zasadą jednoosobowej odpowiedzialności dyrektora za wewnętrzną organizację zarządzanej jednostki organizacyjnej oraz prawidłowe jej funkcjonowanie, dyrektor tworzy i wprowadza w życie strukturę organizacyjną Zakładu - Schemat Organizacyjny oraz Regulamin Organizacyjny.

U podstaw opracowywanej przez dyrektora dokumentacji organizacyjnej leży założenie, że:

1. Działalność KZGM jest prowadzona przez komórki organizacyjne zgrupowane w pionie produkcyjno-usługowym, techniczno-eksploatacyjnym i ekonomiczno-księgowym.

2. Podstawowymi komórkami organizacyjnymi KZGM są oddziały, działy i samodzielne stanowiska pracy, zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym.

3. W skład oddziałów wchodzi: grupy robocze, brygady, sekcje i samodzielne stanowiska pracy.

4. W skład działów wchodzi stanowiska pracy.

5. Zasady działania komórek organizacyjnych, podział czynności i odpowiedzialności oraz strukturę organizacyjną Zakładu określa Regulamin Organizacyjny KZGM.

Część III. Zasady działania i organizacji.

§ 8.

1. Kierownikiem KZGM jest Dyrektor, którego powołuje i odwołuje /zatrudnia i zwalnia/ Prezydent Miasta na podstawie uchwały Zarządu Miasta.

2. Dyrektor Zakładu działa jednoosobowo - na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd Miasta - w zakresie zwykłego zarządu. Działania wykraczające poza zakres zwykłego zarządu wymagają pełnomocnictwa Zarządu Miasta.

3. Dyrektor zarządza zakładem i reprezentuje go na zewnątrz.

4. Dyrektor wykonuje swoje funkcje przy pomocy Zastępców Dyrektora i Głównego Księgowego, których powołuje i odwołuje ze stanowiska.

5. Zastępcy Dyrektora i Główny Księgowy działają w zakresie określonym przez regulamin organizacyjny i w ramach udzielonego im przez Dyrektora upoważnienia i ponoszą przed nim odpowiedzialność za podejmowane decyzje.

6. Szczegółowy charakter funkcji, uprawnień i obowiązków Głównego Księgowego określają odpowiednie przepisy.

§ 9.

1. D o podstawowych uprawnień i obowiązków Dyrektora KZGM należy w szczególności:

1/ wykonywanie uprawnień i obowiązków kierownika zakładu pracy, zgodnie z przepisami prawa pracy,

2/ organizowanie i kierowanie realizacją zadań określonych w planach,

3/ koordynowanie działalności swoich zastępców i kierowników podległych komórek,

4/ ustalenie struktury organizacyjnej KZGM oraz szczegółowych zakresów działania komórek organizacyjnych,

5/ ustalanie zasad polityki kadrowej i stwarzanie warunków do jej prowadzenia,

6/ organizowanie skutecznego systemu kontroli wewnętrznej,

7/ ustalanie zasad obiegu dokumentów wewnętrznych i zapewnienie sprawnego ich obiegu.

2. W zakresie określonym ustawą o związkach zawodowych Dyrektor KZGM realizuje swoje uprawnienia i obowiązki w porozumieniu ze związkami zawodowymi.

§ 10.

1. W celu realizacji zadań określonych w § 6 Dyrektor KZGM działa w imieniu gminy w zakresie zwykłego zarządu.

2. Dyrektor udziela pełnomocnictw procesowych we wszystkich sprawach sądowych i administracyjnych.

3. KZGM występuje przed sądami:

a/ we własnym imieniu w sprawach ze stosunku pracy i gospodarczych,

b/ w pozostałych sprawach, jako KZGM - Gmina Katowice zgodnie z udzielonym pełnomocnictwem.

4. Dyrektor KZGM może wydawać decyzje z zakresu administracji publicznej po uprzednim uzyskaniu upoważnienia Rady Miejskiej w trybie art. 39, ust. 3 ustawy o samorządzie terytorialnym, a w szczególności:

a/ o remontach budynków prywatnych pod zabezpieczenia hipoteczne,

b/ w sprawach udzielania bezzwrotnej pomocy finansowej na bieżące utrzymywanie budynków mieszkalnych będących własnością osób fizycznych,

c/ zezwalających na odstąpienie w uzasadnionych przypadkach od pobierania w całości lub w części zaległych opłat czynszowych od osób fizycznych.

Część IV. Zasady gospodarowania i zarządzania mieniem

§ 11.

1. KZGM administruje zasobami wymienionymi w § 6, wydzielonymi mu gruntami wraz z położonymi na nich budynkami, w których znajdują się lokale mieszkalne, użytkowe i garaże łącznie z występującymi w nich urządzeniami.

2. KZGM sprawuje zarząd mieniem niezbędnym do wykonywania jego statutowych funkcji - zał. nr 1 do statutu.

3. KZGM sprawując funkcje administratora mienia wyszczególnionego w § 6, posiada następujące uprawnienia i obowiązki:

1/ utrzymywanie w należytym stanie budynków, ich technicznego wyposażenia oraz towarzyszących urządzeń komunalnych stanowiących własność Gminy Katowice,

2/ prowadzenie właściwej eksploatacji budynków, wewnątrz osiedlowych i terenów przyległych oraz towarzyszących urządzeń komunalnych,

3/ realizowanie - siłami własnymi lub systemem zleconym - konserwacji napraw bieżących i głównych budynków, mieszkań i towarzyszących urządzeń komunalnych w zakresie przewidzianym przepisami prawa,

4/ prowadzenie obsługi mieszkańców, mieszkań i budynków komunalnych w zakresie wynikającym z przepisów prawa i potrzeb eksploatacyjnych,

5/ prowadzenie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej związanej z działalnością zakładu w charakterze inwestora zastępczego,

6/ na podstawie odpowiednich dokumentów dostarczonych przez komórkę organizacyjną Urzędu Miasta - zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pobieranie czynszów i opłat z tego tytułu,

7/ przeprowadzanie okresowych inwentaryzacji zgodnie z obowiązującymi przepisami,

8/ dokonywanie okresowych odpisów umorzeniowych i przeszacowań majątku,

9/ zapobieganie dekapitalizacji przez utrzymywanie właściwej proporcji pomiędzy wielkością umorzenia, a nakładami na remonty i odtworzenia majątku,

10/ wykorzystanie środków budżetowych przeznaczonych na remonty na utrzymanie we właściwym stanie majątku wymienionego w § 6 pkt. a/ do c/,

11/ zabezpieczenia hipotecznego należności w razie przeznaczenia środków budżetowych i własnych na remonty kapitałne własności obcej - osób fizycznych,

12/ prowadzenie księgowości administrowanych nieruchomości,

13/ windykacja należności,

14/ prowadzenie spraw sądowych i administracyjnych związanych z administrowanym mieniem,

15/ wykonywanie innych zadań zleconych przez Gminę.

§ 12.

KZGM jest zobowiązany do nadzorowania z należytą starannością mienia stanowiącego majątek Gminy, a w szczególności do:

1. prowadzenia właściwej ewidencji,

2. przeprowadzania okresowych inwentaryzacji zgodnie z obowiązującymi przepisami,

3. dokonywanie okresowych odpisów umorzeniowych i przeszacowań majątku,

4. zapobiegania dekapitalizacji przez utrzymywanie właściwej proporcji pomiędzy wielkością umorzenia, a nakładami na remonty i odtworzenia majątku,

5. wykorzystania środków budżetowych przeznaczonych na remonty na utrzymanie we właściwym stanie majątku gminy,

6. zabezpieczenia hipotecznego należności w razie przeznaczenia środków budżetowych i własnych na remonty kapitałne własności obcej.

§ 13.

1. Podstawą gospodarki finansowej KZGM jest roczny plan finansowy, obejmujący przychody i rozchody oraz stan środków obrotowych i rozliczenia z budżetem.

2. Plan finansowy KZGM jest opracowany przez jego komórki organizacyjne, podlega zatwierdzeniu przez Dyrektora Zakładu i staje się dokumentem obowiązującym po przyjęciu go uchwałą Zarządu Miasta.

3. KZGM stosuje w planowaniu, ewidencji i sprawozdawczości dla poszczególnych rodzajów przychodów i rozchodów podziałki określone w przepisach o klasyfikacji dochodów i wydatków budżetowych.

4. KZGM opracowuje plany finansowe w oparciu o zasady i wzory ustalone w przepisach dotyczących opracowania projektu budżetu państwa.

§ 14.

1. KZGM uzyskuje dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych /czynsze najmu/, opłat, świadczonych usług, dotacji z budżetu Miasta oraz z innych źródeł.

Koszty utrzymania KZGM-u pokrywane są z dochodów w oparciu o plan finansowy, o którym mowa w § 13.

2. Na zlecone przez Zarząd Miasta zadania dodatkowe KZGM otrzymuje dodatkowe środki.

3. Dochody KZGM przeznaczone są na finansowanie:

- kosztów eksploatacji budynków,
- kosztów dostarczenia energii cieplnej + ciepłej wody,
- kosztów konserwacji oraz remontów kapitałnych i bieżących.

Część V. Organizacja instytucjonalna kontroli wewnętrznej

§ 15.

1. Dyrektor KZGM określa kierunki i przedmiot kontroli wewnętrznej oraz podejmuje decyzje w oparciu o jej wyniki.

2. pracownicy na stanowiskach kierowniczych wykonują z urzędu kontrolę funkcjonalną podległych sobie jednostek.

3. Szczegółową kontrolę merytoryczną i formalną prowadzi na zlecenie Dyrektora dział kontroli.

Część VI. Postanowienia końcowe

§ 16.

Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach jest zakładem pracy w rozumieniu przepisów prawa pracy.

§ 17.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązujące.

§ 18.

1. Projekt statutu Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach opracowywany jest przez Dyrektora Zakładu, a zatwierdzany przez Zarząd Miasta Katowice.

2. Zmiany i uzupełnienia Statutu wymagają trybu przewidzianego do jego zatwierdzenia.

§ 19.

Statut KZGM obowiązuje z dniem zatwierdzenia.

Dyrektor
inż. A. Woźniak

Zatwierdzam:
Za Zarząd Prezydent Katowic
Henryk Dziewlor

Katowice 20.07.1994 r.

Akt założycielski Spółki z o.o.

/forma aktu notarialnego/

Stawający oświadczają, że przekształcają Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością na następujących zasadach:

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Nazwa Spółki brzmi: Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej w Przemyślu, spółka jednoosobowa gminy miejskiej Przemyśl z ograniczoną odpowiedzialnością, w skrócie PGM Przemyśl sp. z o.o.

§ 2.

Siedzibą Spółki jest miasto Przemyśl ul. Kopernika 58.

§ 3.

Założycielem Spółki jest gmina miejska Przemyśl.

§ 4.

1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.

2. Spółka działa na podstawie przepisów Kodeksu handlowego i ustawy o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych z dnia 13 lipca 1990 r.

II. Przedmiot działalności przedsiębiorstwa Spółki

§ 5.

Przedmiotem przedsiębiorstwa Spółki jest prowadzenie działalności w zakresie:

1. Zarządu i utrzymania budynków mieszkalnych i innych obiektów budowlanych oraz przyległych terenów stanowiących mienie komunalne.

2. Administrowanie budynkami mieszkalnymi i innymi obiektami budowlanymi oraz terenami na zlecenie osób prawnych lub fizycznych.

3. Świadczenie innych usług stałych lub doraźnych na rzecz miasta lub osób prawnych i fizycznych na podstawie zawartych umów zgodnie z profilem działalności Spółki w zakresie prac:

- projektowania i nadzoru budowlanego
- elektrycznych
- zduńskich
- wodno-kanalizacyjnych
- gazowych
- stolarskich
- dekarских
- ciepłowniczych
- transportowych
- konserwacyjno-porządkowych dotyczących zieleni,
- wywozu nieczystości.

III. Kapitał Spółki

§ 6.

1. Fundusz założycielski oraz fundusz przedsiębiorstwa komunalnego tworzą kapitał własny spółki 158 miliardów złotych /słownie: sto pięćdziesiąt osiem miliardów/.

2. Kapitał zakładowy spółki wynosi 110 miliardów złotych /słownie: sto dziesięć miliardów/ i dzieli się na 2200 /słownie: dwa tysiące dwieście/ udziałów po 50 mln każdy.

Pozostała część kapitału własnego stanowi kapitał zapasowy.

3. Wszystkie udziały wymienione w ust. 2 należą od chwili przekształcenia do Gminy Miejskiej Przemyśl.

4. Udziały są niepodzielne. Wspólnik może mieć więcej niż 1 udział.

5. Pracownicy mają prawo do zakupu udziałów w spółce na zasadach określonych w ustawie o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych z dnia 13 lipca 1990 r. /Dz. U. Nr 51/.

6. Podział preferencji przysługujących pracownikom odbywa się na zasadach równości.

IV. Władze spółki

§ 7.

Władzami spółki są:

1. Zgromadzenie Wspólników
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd Spółki.

A. Zgromadzenie Wspólników

§ 8.

1. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd w ciągu czterech miesięcy po upływie każdego roku obrachunkowego.

2. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy albo na żądanie Rady Nadzorczej lub wspólnika /wspólników reprezentujących co najmniej 1/10 część kapitału zakładowego/.

3. Rada Nadzorcza zwołuje Zgromadzenie Wspólników jeżeli:

1. Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w ust. 1.
2. Zarząd nie zwoła Zgromadzenia w ciągu dwóch tygodni od złożenia na piśmie żądania, o którym mowa w ust. 2.

4. Gminę Miejską Przemysł reprezentuje w Zgromadzeniu Wspólników Zarząd Miasta.

§ 9.

Zgromadzenie Wspólników powinno odbywać się w siedzibie spółki.

§ 10.

1. Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy:

- 1/ rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu spółki, bilansu oraz rachunku zysków i strat za ubiegły rok obrachunkowy,
- 2/ podjęcie uchwały o podziale zysku lub o sposobie pokrycia strat,
- 3/ udzielenie władzom spółki pokwitowania z wykonania przez nie obowiązku,
- 4/ powołanie i odwołanie Zarządu i Rady Nadzorczej,
- 5/ decydowanie o przystąpieniu do innej spółki, organizacji gospodarczej lub organizacji społecznej oraz wystąpienie z niej,
- 6/ zatwierdzenie regulaminu spółki oraz uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej i regulaminu Zgromadzenia Wspólników,
- 7/ emisja obligacji,
- 8/ postanowienie co do dalszego istnienia spółki w przypadku gdyby straty przekroczyły sumę kapitału zapasowego i kapitałów rezerwowych oraz połowę kapitału zapasowego,
- 9/ tworzenie funduszy celowych,
- 10/ zbycie i nabycie nieruchomości,
- 11/ określenie zasad wynagrodzenia członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej,
- 12/ zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub ustanowienie na nim prawa użytkowania,
- 13/ podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- 14/ zmiana umowy spółki,
- 15/ połączenie lub rozwiązanie spółki,
- 16/ zbywanie i nabywanie udziałów.

2. Zgromadzenie Wspólników może także rozpatrywać inne sprawy wniesione przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Wspólnika.

§ 11.

Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają bezwzględną większością oddanych głosów, z wyjątkiem uchwał w sprawach wymienionych w § 10 ust. 1 pkt. 12-16, które wymagają większości 2/3 oddanych głosów.

§ 12.

Na każdy udział przypada jeden głos. Głosowanie przez pełnomocnika jest dopuszczalne.

B. Rada Nadzorcza

§ 13.

1. Rada Nadzorcza składa się z sześciu członków.
2. Zgromadzenie Wspólników wybiera 2/3 członków Rady Nadzorczej, zaś 1/3 członków wybierają pracownicy przedsiębiorstwa spółki.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa dwa lata.

§ 14.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego oraz sekretarza.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący z własnej inicjatywy lub na żądanie dwóch członków Rady. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów obecnych. W przypadku równej ilości głosów decyduje głos przewodniczącego.

§ 15.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy:

- 1/ sprawowanie stałej kontroli nad działalnością spółki we wszystkich gałęziach jej przedsiębiorstwa,
- 2/ coroczne badanie sprawozdania Zarządu, bilansu oraz rachunku zysków i strat,

3/ rozpatrywanie i opiniowanie wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat,

4/ składanie wobec zgromadzenia Wspólników corocznego pisemnego sprawozdania z wyników badania rachunków oraz przeprowadzonych kontroli,

5/ stawianie wniosków na Zgromadzeniu Wspólników o udzielenie Zarządowi pokwitowania,

6/ nawiązywanie stosunku pracy z członkami Zarządu,

7/ zatwierdzanie regulaminu Zarządu spółki,

8/ rozpatrywanie sporów między wspólnikami związanych z wykonaniem umowy spółki oraz sporów między Zarządem a Wspólnikami.

C. Zarząd Spółki

§ 16.

W skład Zarządu wchodzi 3-5 osób, w tym prezes.

§ 17.

Do zarządu należą wszystkie sprawy, których Kodeks handlowy lub umowa spółki nie zastrzega dla innych organów.

§ 18.

1. Podział obowiązków między członków Zarządu, sprawy wymagające uchwał Zarządu określa regulamin uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej.

2. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów obecnych. W przypadku, gdy wynik głosowania jest równy decyduje głos prezesa Zarządu.

§ 19.

Do dokonywania czynności prawnych w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu.

V. Gospodarka Spółki

§ 20.

1. Rok obrachunkowy spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym, z tym, że pierwszy rok rozpoczyna się w dniu uprawnomocnienia się postanowienia rejestrowego spółki a kończy się 31 grudnia.

§ 21.

1. Zarząd spółki w ciągu dwóch miesięcy od chwili zakończenia roku obrachunkowego sporządza bilans, rachunek zysków i strat oraz pisemne sprawozdanie.

2. Dokumenty, o których mowa w ust. 2 Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej oraz udostępnia wspólnikom.

§ 22.

Czysty zysk spółki może być przeznaczony w szczególności na:

- 1/ odpisy na kapitał zapasowy,
- 2 inwestycje,
- 3/ odpisy na zasilanie kapitałów rezerwowych tworzonych w spółce,
- 4/ wypłaty dla wspólników,
- 5/ inne cele.

VI. Postanowienia końcowe

§ 23.

Spółka zamieszcza swoje ogłoszenie w tygodniku "Życie Przemyskie".

§ 24.

Koszty tego aktu ponosi Gmina Miejska Przemysł.

§ 25.

Odpisy aktu należy wydawać Gminie Miejskiej Przemysł oraz spółce w dowolnej ilości.

§ 26.

Sprawy nie uregulowane niniejszą umową reguluje Kodeks handlowy.

Uchwała Nr IX/58/94 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 21 grudnia 1994 r.

w sprawie zasad zarządu mieszkaniowym zasobem miasta Chełma.

Na podstawie art. 40 ust. 1 i 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz. U. Nr 16, poz. 95 z późniejszymi zmianami/ oraz art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105, poz. 509/ uchwała się, co następuje:

§ 1.

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem miasta Chełma sprawuje Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych, komunalna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zwana dalej "Spółką".

2. Zobowiązuje się Zarząd Miasta do dokonania oceny efektywności wykonywania zarządu przez Spółkę po I półroczu 1995 r. i przedstawienie alternatywnych rozwiązań w tym zakresie w przypadku negatywnej oceny działalności Spółki.

§ 2.

1. Spółka podejmuje samodzielnie czynności mieszczące się w ramach zwykłego zarządu, wynikające z uprawnień miasta Chełma, jako właściciela, współwłaściciela oraz samoistnego posiadacza budynków.

2. Do czynności nie przekraczających zakres zwykłego zarządu należą w szczególności sprawy:

1/ zawieranie umów najmu z osobami, z którymi umowy te winny być zawarte w pierwszej kolejności, zgodnie z kryteriami ustalonymi odrębną

uchwałą Rady Miejskiej, podjętą w trybie art. 5 ust. 3 i art. 30 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych,

2/ naliczanie i pobieranie czynszów zgodnie ze stawkami określonymi przez Radę Miejską, a także opłat eksploatacyjnych i należności z tytułu kosztów związanych z utrzymaniem budynków i lokali,

3/ prowadzenie windykacji czynszów, opłat i innych należności określonych w pkt. 2,

4/ rozwiązywanie i wypowiedzanie umów najmu oraz wytaczanie powództw o rozwiązanie najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu,

5/ zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych oraz wymiany zużytych elementów wyposażenia, a także utrzymanie czystości pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku,

6/ zawieranie umów o dostawę energii cieplnej, wody, gazu, energii elektrycznej oraz ubezpieczenie zarządzanego mienia komunalnego,

7/ wydawanie zgody na dokonywanie ulepszeń w lokalu oraz określanie sposobu rozliczeń z tego tytułu,

8/ zawieranie umów na wykonywanie robót budowlanych i usług w trybie ustawy o zamówieniach publicznych,

9/ wykonywanie zadań obrony cywilnej w zakresie wynikającym z odrębnych przepisów,

10/ podejmowanie innych czynności należących do wynajmującego, zgodnie z odpowiednimi przepisami ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz kodeksu cywilnego.

3. Do czynności nie przekraczających zakresu zwykłego zarządu należą również sprawy organizowania przetargów i zawierania umów najmu na lokale użytkowe, przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 3.

1. Do podjęcia przez Spółkę czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda Zarządu Miasta Chełma na dokonanie tej czynności.

2. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności sprawy:

1/ ustalenie osoby najemcy oraz osób uprawnionych do zamieszkania w lokalu,

2/ wyrażenie zgody na podnajęcie lokalu w całości lub jego części albo oddanie go w bezpłatne używanie,

3/ zmiana przeznaczenia lokalu lub budynku,

4/ wyrażenie zgody na nadbudowę lub przebudowę budynków oraz połączenie lokali w wyniku której następuje zmiana kubatury lokalu,

5/ wyposażenia budynku w urządzenia techniczne powodujące zmianę w standardzie budynku lub lokalu,

6/ wyrażenie zgody na przeznaczenie lokalu użytkowego do wynajęcia w drodze przetargu lub wskazanie najemcy tego lokalu i ustalenie wysokości czynszu w drodze negocjacji.

3. Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi określa odrębna uchwała.

§ 4.

W ramach powierzonego zarządu Spółka zobowiązana jest do:

1/ prowadzenia ewidencji lokali stanowiących zasób mieszkaniowy miasta Chełma oraz mienia zarządzanego na podstawie dotychczas obowiązujących przepisów a nie przekazanego właścicielom na ich wniosek, w tym oddzielnej ewidencji lokali, które po opróżnieniu będą oddawane w najem jako lokale socjalne,

2/ prowadzenia wyodrębnionej ewidencji kosztów i przychodów z tytułu sprawowanego zarządu dla każdego budynku i lokalu,

3/ natychmiastowego informowania właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Chełma o opróżnianych i wolnych lokalach w zarządzanym zasobie mieszkaniowym,

4/ planowania wielkości środków finansowych niezbędnych do utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz sposobu ich podziału,

5/ dokonywanie nie rzadziej niż raz w kwartale analizy wysokości czynszu i przedkładanie propozycji zmian w tym zakresie,

6/ przedkładanie co najmniej raz w roku sprawozdania ze sprawowanego zarządu.

§ 5.

1. Koszty zarządu w zakresie przewyższającym wpływy z czynszów /remonty kapitalne, odpłaty do czynszów za lokale socjalne i inne/ ustalane będą na podstawie planów o których mowa w § 4 pkt. 4 przedstawianych przez Spółkę do dnia 15 października każdego roku.

2. Wysokość ewentualnych dopłat do kosztów zarządu określa Rada Miejska w uchwale budżetowej.

§ 6.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Chełma.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w sposób zwyczajowo przyjęty z mocą od dnia 1 stycznia 1995 roku.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Zdzisław Denysiuk

Umowa Spółki

**Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
w Chełmie**

/tekst ujednolicony/

/forma aktu notarialnego/

I. Postanowienia ogólne

§ 1.1. Firma Spółki brzmi: "Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" zwana dalej Spółką.

2. Spółka może używać skrótu firmy "PUM spółka z o.o." oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.

§ 2. Siedzibą Spółki jest Miasto Chełm.

§ 3.1. Założycielem Spółki jest Miasto Chełm.

2. Spółka powstaje w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa komunalnego pod nazwą "Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej, Remontów i Usług w Chełmie".

§ 4. /uchylony/

§ 5.1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami.

2. Spółka może tworzyć i prowadzić własne przedsiębiorstwa i oddziały, przystępować do innych spółek oraz organizacji gospodarczych.

3. Do spółki mogą przystępować krajowe i zagraniczne osoby fizyczne i prawne.

§ 6. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

II. Przedmiot działalności Przedsiębiorstwa Spółki

§ 7.1. Spółka prowadzi działalność należącą w części do zadań własnych Miasta, o charakterze użyteczności publicznej, polegającą na gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Miasta, zarządzaniem lokalami użytkowymi oraz utrzymaniu obiektów i urządzeń z tym związanych.

2. W szczególności przedmiotem działania Spółki jest:

1/ zarządzanie nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub kontraktu

2/ obrót nieruchomościami

3/ budowa, nabywanie budynków mieszkaniowych,

4/ powiernicze reprezentowanie Miasta we wspólnotach mieszkaniowych.

III. Kapitał spółki

§ 8.1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.322.200 /jeden milion trzysta dwadzieścia dwa tysiące dwieście/ złotych i dzieli się na 13222 /trzysta tysięcy dwieście dwadzieścia dwa/ udziały o wartości nominalnej po 100 /sto/ złotych każdy.

2. Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 10.000.000 /dziesięć milionów/ złotych nie stanowi zmiany umowy Spółki.

§ 9.1. Udziały w kapitale zakładowym Spółki Wspólnicy obejmują w sposób następujący:

1. Miasto Chełm obejmuje 3.222 /trzy tysiące dwieście dwadzieścia dwa/ udziały o łącznej wartości 322 200 /trzysta dwadzieścia dwa tysiące dwieście/ złotych i pokrywa je gotówką.

2. Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Chełmie obejmuje 6.500 /sześć tysięcy pięćset/ udziałów o łącznej wartości 650.000 /sześćset pięćdziesiąt tysięcy/ złotych i pokrywa je aportem w postaci wymagalnej i bezspornej wierzytelności

przysługującej mu wobec Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowych spółka z o.o. z siedzibą w Chełmie, powstałej z tytułu sprzedawanej energii cieplnej za okres 1994 roku w wysokości 650 000 /sześćset pięćdziesiąt tysięcy/ złotych, którą to wierzytelność przenosi na Spółkę.

3. Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Chełmie obejmuje 3 500 /trzy tysiące pięćset/ udziałów o łącznej wartości 350 000 /trzysta pięćdziesiąt tysięcy/ złotych i pokrywa je aportem w postaci wymagalnej i bezspornej wierzytelności przysługującej mu wobec Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowych spółka z o.o. w Chełmie z tytułu dostaw wody i odprowadzania ścieków za okres od 1 lutego 1997 r. do dnia 4 grudnia 1997 r. w wysokości 350 000 /trzysta pięćdziesiąt tysięcy/ złotych, którą to wierzytelność przenosi na Spółkę.

2. Wszystkie udziały są równe i niepodzielne. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział.

3. Zbycie lub zastawienie udziałów może nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a pozostałym wspólnikom przysługuje prawo pierwszeństwa w ich nabyciu.

4. Zbywanie lub zastawianie udziałów należących do Miasta Chełma wymaga zezwolenia Rady Miejskiej w Chełmie.

5. Udziały wspólników mogą być umorzone z czystego zysku. Zasady umorzenia ustala Zgromadzenie Wspólników.

IV. Preferencje pracowników Przedsiębiorstwa Spółki przy nabywaniu udziałów

§ 10. Uprawnionym pracownikom przysługuje prawo do nieodpłatnego nabycia udziałów Spółki według postanowień ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych Dz. U. Nr 118, poz. 561 z późniejszymi zmianami/.

V. Władze Spółki

§ 11. Władzami Spółki są:

1. Zarząd Spółki
2. Rada Nadzorcza
3. Zgromadzenie Wspólników

A. Zarząd Spółki

§ 12.1. Zarząd Spółki składa się z jednej do trzech osób. Kadencja Zarządu, za wyjątkiem pierwszego, trwa 3 lata.

2. Prezesa Zarządu powołuje Zgromadzenie Wspólników a członka lub członków Zarządu Zgromadzenie Wspólników na wniosek prezesa.
3. Zasady wynagradzania Zarządu ustala Zgromadzenie Wspólników.
4. Prezes zarządu, członek Zarządu lub cały zarząd mogą być odwołani przed upływem kadencji przez Zgromadzenie Wspólników.

§ 13.1. Zarząd Spółki pod przewodnictwem prezesa - Dyrektora Spółki - zarządza Spółką i reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Szczegółowy tryb działania Zarządu określa regulamin uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

3. Umowy o pracę z członkami Zarządu i inne czynności związane z ich stosunkiem pracy zawiera w imieniu Spółki przedstawiciel Rady Nadzorczej delegowany spośród członków tej Rady.

§ 14. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki upoważniony jest prezes Zarządu albo dwóch prokurentów łącznie. W przypadku powołania zarządu wieloosobowego wymagana jest reprezentacja łączna co najmniej dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem.

§ 15. Wszystkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki, nie zastrzeżone ustawą albo niniejszą umową do kompetencji Zgromadzenia Wspólników lub Rady Nadzorczej, należą do zakresu działania Zarządu.

B. Rada Nadzorcza

§ 16.1. Rada Nadzorcza składa się z sześciu członków powoływanych na okres dwóch lat.

2. Rada Nadzorcza jest powoływana w ten sposób, że 2 /dwóch/ członków Rady wyznacza Miasto Chełm, 2 /dwóch/ członków wybierają pracownicy zatrudnieni w Spółce, zaś po jednym członku wyznaczają pozostali wspólnicy.

3. /uchylony/

4. Ustąpienie lub inna przyczyna powodująca zmniejszenie się liczby członków Rady wybieranych przez pracowników skutkuje przeprowadzeniem wyborów uzupełniających, zarządzonych przez Radę Nadzorczą w terminie jednego miesiąca od daty tego faktu. Do czasu uzupełnienia liczby członków Rady uchwały Rady są ważne.

5. Członkowie Rady Nadzorczej reprezentujący pracowników wybierani są w głosowaniu bezpośrednim i tajnym przy zachowaniu zasady powszechności.

Regulamin wyborów uchwała Rada Nadzorcza.

6. Niedokonanie wyboru członków Rady Nadzorczej przez pracowników Spółki nie stanowi przeszkody dla ważności działań Rady Nadzorczej.

§ 17.1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego składu przewodniczącego i wiceprzewodniczącego.

2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący lub jego zastępca co najmniej raz na kwartał a także na pisemny wniosek Zarządu Spółki lub jednej trzeciej 1/3/ członków Rady. Posiedzenie winno się odbyć w ciągu dwóch tygodni od daty złożenia wniosku. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały większością 2/3 głosów przy obecności co najmniej 2/3 członków.

3. Tryb działania Rady Nadzorczej i zasady wynagradzania jej członków określa szczegółowo regulamin przyjęty uchwałą Zgromadzenia Wspólników.

§ 18.1. Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej przedsiębiorstwa.

2. Oprócz spraw zastrzeżonych postanowieniami niniejszej umowy, do szczegółowych kompetencji Rady Nadzorczej należy:

a/ badanie rocznego sprawozdania z działalności Spółki oraz rocznego sprawozdania finansowego,

b/ rozpatrywanie i opiniowanie wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia strat,

c/ składanie Zgromadzeniu Wspólników dorocznego pisemnego sprawozdania z wyników badania sprawozdania z działalności Spółki i sprawozdania finansowego Spółki oraz przeprowadzonych kontroli,

d/ stawianie wniosków na Zgromadzenie Wspólników o udzielenie Zarządowi pokwitowania,

e/ zawieszenie w czynnościach członka lub całego Zarządu,

f/ delegowanie swoich członków do czasowego wykonywania czynności Zarządu Spółki w razie jego zawieszenia lub gdy Zarząd z innych powodów nie może działać,

g/ wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,

h/ zatwierdzanie opracowanych przez Zarząd planów inwestycji i remontów oraz akceptowanie wydatków z funduszu inwestycyjnego i funduszu remontowego.

§ 19. Prawo indywidualnej kontroli przysługuje wyłącznie wspólnikowi założycielowi Spółki oraz wspólnikowi posiadającemu co najmniej 1/5 /jedną piątą/ kapitału zakładowego.

C. Zgromadzenie Wspólników

§ 20. Kapitał zakładowy należący do Miasta Chełma reprezentowany jest na Zgromadzeniu Wspólników przez Zarząd Miasta Chełma.

§ 21.1. Zgromadzenie Wspólników obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne.

2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd Spółki w ciągu 6 /sześciu/ miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.

3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy lub na żądanie Rady Nadzorczej lub wspólników przedstawiających co najmniej jedną dziesiątą /1/10/ część kapitału zakładowego.

4. Rada Nadzorcza zwołuje Zgromadzenie Wspólników, jeżeli:

a/ Zarząd Spółki nie zwołuje go w terminie określonym w ust. 2

b/ pomimo złożenia żądania, o którym mowa w ust. 3 Zarząd Spółki nie zwołał go w ciągu dwóch tygodni od jego złożenia na piśmie.

§ 22.1. Zgromadzenie Wspólników może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany przez Zgromadzenie i nikt z obecnych nie podniósł sprzeciwu co do powzięcia uchwały.

2. Porządek obrad ustala Zarząd Spółki. Władze Spółki i wspólnicy, o których mowa w § 21 ust. 3 mogą domagać się - pisemnie, na ręce Zarządu - umieszczenia określonych spraw na porządku obrad najbliższego Zgromadzenia Wspólników.

§ 23. Na każdy udział przypada jeden głos. Głosowanie przez pełnomocnika jest dopuszczalne.

§ 24.1. Zgromadzenie Wspólników otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo reprezentant wspólnika - założyciela Spółki.

2. Zgromadzenie Wspólników uchwała swój regulamin, określając tryb zwołań, prowadzenia obrad i ich dokumentowania.

3. W okresie gdy wszystkie udziały w Spółce objęte są przez Gminę Miasto Chełm, Zgromadzenie Wspólników działa odpowiednio na podstawie Regulaminu prac Zarządu Miasta Chełma.

§ 25.1. Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników, oprócz spraw, o których w § 12 ust. 2 i 4, § 16 ust. 2, § 17 ust. 3 i § 24 ust. 2 niniejszej umowy należy:

a/ rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania z działalności Spółki oraz rocznego sprawozdania finansowego,

- b/ podejmowanie uchwał o podziale zysku lub pokryciu strat,
 - c/ udzielanie władzom Spółki skwitowania z wykonania przez nie obowiązków,
 - d/ decydowanie o przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych lub społecznych oraz wystąpieniu z nich,
 - e/ wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
 - f/ zmiana umowy Spółki,
 - g/ tworzenie funduszy celowych - rezerwowych, za wyjątkiem przewidzianych ustawą,
 - h/ podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
 - i/ połączenie lub rozwiązanie Spółki oraz utworzenie nowej spółki,
 - j/ zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki oraz ustanowienie na nim prawa użytkowania, także zbycie lub nabycie nieruchomości,
 - k/ zobowiązanie Wspólników do dopłat.
2. Oprócz spraw wymienionych w ust. 1 uchwały Zgromadzenia Wspólników wymagają inne, wymienione w kodeksie handlowym.

VI. Gospodarka Spółki

§ 26.1. Organizację przedsiębiorstwa Spółki określa regulamin ustalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

2. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, przy czym pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia 1997 r.

3. Zarząd Spółki zapewnia sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego Spółki, nie później niż w ciągu 3 /trzech/ miesięcy od końca roku obrotowego, a następnie udostępnia go biegłemu rewidentowi, Radzie Nadzorczej i wspólnikom na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości /Dz. U. Nr 121, poz. 591/.

§ 27.1. Spółka prowadzi rzetelną, zgodną z obowiązującymi przepisami rachunkowość.

2. Spółka realizując zadania z zakresu użyteczności publicznej - zadania własne Gminy:

a/ zapewnia ciągłość i powszechną dostępność tych świadczeń na rzecz mieszkańców miasta,

b/ otrzymuje z budżetu Miasta, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dofinansowanie do działań nie znajdujących pokrycia w dochodach, na podstawie zawartych umów i porozumień.

§ 28.1. Na pokrycie strat bilansowych tworzy się kapitał zapasowy.

2. Spółka przeznacza z zysku do podziału co najmniej 8% /osiem procent/ na zasilenie kapitału zapasowego. Można tego zaniechać, gdy kapitał zapasowy przekroczy 1/3 /jedną trzecią/ część kapitału zakładowego.

3. Oprócz funduszy wynikających z przepisów ustawowych Spółka tworzy następujące fundusze:

1/ fundusz rozwoju,

2/ fundusz inwestycyjny, na który przeznacza się przychody ze zbycia lokali,

3/ fundusz remontowy, na który przeznacza się przychody z najmu lub dzierżawy lokali użytkowych,

4. Zarząd Spółki ustala regulamin gospodarowania funduszami, o których mowa w ustępie powyższym i przedstawia do zatwierdzenia Zgromadzeniu Wspólników.

§ 29.1. Zysk Spółki może być przeznaczony na:

a/ odpisy na kapitał zapasowy

b/ inwestycje własne - fundusz rozwoju

c/ odpisy na zasilenie innych funduszy tworzonych w Spółce

d/ inne cele określone uchwałą Zgromadzenia Wspólników

2. Wspólnicy mają prawo do udziału w zysku przeznaczonym przez Zgromadzenie Wspólników do podziału.

3. Wypłata podzielonego zysku wspólnikom następuje w terminie oznaczonym w uchwale o podziale zysku.

§ 30. Spółka zamieszcza ogłoszenia:

a/ w Monitorze Sądowym i Gospodarczym w zakresie wszelkich wpisów do rejestru handlowego,

b/ w Monitorze Polskim B - bilans, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych za rok obrotowy, opinię biegłego rewidenta oraz uchwałę Zgromadzenia Wspólników o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego i podziale zysku lub pokrycia straty.

2. Każde ogłoszenie powinno być ponadto wywieszone w siedzibie przedsiębiorstwa Spółki w miejscu dostępnym dla wszystkich pracowników oraz przysłane do Zarządu Miasta Chełma.

Część II

Zasady udostępniania lokali mieszkalnych

Uchylenie prawa lokalowego z 1974 roku i uchwalenie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych zmieniło prawa i obowiązki gminy jako podmiotu wynajmującego wobec najemców zamieszkujących w budynkach mieszkalnych. Na gminę nałożono nowe obowiązki ale również wyposażono w liczne instrumenty prawne mające pozwolić tym obowiązkom sprostać, a ponadto prowadzić własną politykę w odniesieniu do wynajmowanych lokali.

Na gminie ciąży w określonym ustawą sytuacjach obowiązek dostarczania mieszkańcom gminy tzw. Mieszkań socjalnych i zamiennych. Stwarza to po stronie gminy potrzebę tworzenia zasobu lokali mających zapewnić możliwość wywiązania się gminy z tego zadania.

Gminy są wynajmującym ogromnej liczby lokali mieszkalnych zamieszkałych przez najemców z tzw. przydziałów. Objęci oni zostali czynszem regulowanym, którego górną wysokość określa ustawa. Jednostki samorządowe, czy to z przyczyn politycznych, czy społecznych, niemal nigdy nie wykorzystują w tym zakresie swych możliwości, tworząc tym samym deficyt w budżetach jednostek zarządzających zasobem mieszkaniowym. Na uwagę zasługują tu regulacje nie ograniczające się do ustalenia stawki czynszu za metr kwadratowy i systemu bonifikat, lecz takie, które formułują plan osiągnięcia w roku 2004 górnej granicy stawek czynszu określonych przez ustawę. Tworzą one określony program uzdrowienia finansów mieszkaniowych i jasno określają politykę gminy w tym zakresie na najbliższe lata. Obecnie polityka gmin w odniesieniu do jej zasobu jest zwykle bardzo socjalna, a taką rolę powinny spełniać lokale socjalne i zamienne, a nie wszystkie mieszkania wynajmowane przez gminę. Często prowadzi to do nadużyć ze strony najemców.

Lokale wynajmowane wg stawek czynszu wolnego stanowią ciągle stosunkowo mały procent wynajmowanych przez gminy mieszkań.

Prezentowane poniżej uchwały organów gmin ukazują w jaki sposób gospodarują one swoim zasobem mieszkaniowym. Pokazują one jak, w wydawałoby się wąskim polu działania zakreślonym przez ustawę o najmie lokali /.../, można prowadzić samodzielną politykę mieszkaniową.

**Uchwała Nr XLVIII/299/97
Rady Miejskiej w Chełmie
z dnia 24 listopada 1997 r.**

**w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta
Chełma oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu
powinny być zawierane w pierwszej kolejności.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym /Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późniejszymi zmianami/ oraz art. 5 ust. 3 i art. 30 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105 poz. 509 z późniejszymi zmianami/ uchwala się co następuje:

§ 1.

1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, miasto Chełm wynajmuje na warunkach określonych w niniejszej uchwale lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych.

2. Mieszkaniowy zasób gminy nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

3. Ilekroć w uchwale powołane są artykuły bez bliższego określenia odnoszą się one do artykułów ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105 poz. 509 z późniejszymi zmianami/.

§ 2.

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczane są:

a/ na najem dla rodzin o niskich dochodach, nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkujących w lokalach niemieszkalnych,

b/ na lokale zamienne i socjalne, gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia określonym osobom,

c/ dla osób uprawnionych do najmu lokalu zgodnie z § 10 ust. 1 pkt. 2 do 8 i § 12 niniejszej uchwały.

2. Wolne lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² mogą być wynajmowane na zasadach czynszu wolnego.

§ 3.

1. Przez niskie dochody należy rozumieć:

1/ dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego o czynszu regulowanym - średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, który w okresie sześciu miesięcy poprzedzających rozpatrzenie złożonego wniosku nie przekracza 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

2/ dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego o czynszu regulowanym z tytułu zamieszkiwania w lokalach niemieszkalnych - średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, który w okresie sześciu miesięcy poprzedzających rozpatrzenie złożonego wniosku nie przekracza 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125 % w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Przy obliczaniu dochodu miesięcznego uwzględnia się dochody brutto uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, na takiej samej zasadzie jak przy ustalaniu uprawnień do otrzymania dodatku mieszkaniowego, określonego w art. 40 ustawy.

§ 4.

Kryterium, o którym mowa w § 3 niniejszej uchwały nie dotyczy:

1/ najemców ubiegających się o zmianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal równorzędny lub mniejszy,

2/ wnioskodawców ubiegających się o adaptację na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna lub najem lokalu do remontu kapitalnego dokonanego za własne środki.

§ 5.

1. Osobami o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych są:

1/ osoby opuszczające domy dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, nie mające możliwości powrotu do lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały,

2/ osoby pozbawione możliwości zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu na skutek zdarzeń losowych,

3/ osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi,

4/ osoby zamieszkujące wraz z dziećmi w hotelach przez okres nie krótszy niż 5 lat do dnia podjęcia niniejszej uchwały.

2. Osobami zamieszkującymi w lokalach niemieszkalnych są osoby zamieszkujące w lokalach nie spełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 6.

Na lokale zamienne przeznacza się lokale o nie gorszym wyposażeniu technicznym od lokalu dotychczas zajmowanego, w którym powierzchnia pokoi odpowiada powierzchni dotychczas zajmowanej, zapewniające w przypadku gospodarstwa wieloosobowego 10 m² ogólnej powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m².

§ 7.

Uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego są osoby:

1/ mieszkające w lokalach, w których występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia /art. 56 ust. 9/,

2/ mieszkające w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, remontu i modernizacji /art. 35/,

3/ zobowiązane do opróżnienia lokalu wymagającego koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok /art. 15 ust. 4/,

4/ zobowiązanie do opróżnienia lokalu wymagającego remontu w budynku wpisanym do rejestru zabytków,

5/ pozostające w lokalu zakładowym bez tytułu prawnego wskutek wypowiedzenia im najmu przed dniem wejścia w życie ustawy /art. 58 ust. 2/,

6/ opróżniające lokal na rzecz właściciela, jego dziecka lub rodziców w sytuacji, gdy o zamieszkiwanie w lokalu zajmowanym przez najemcę opłacającego czynszu regulowany ubiega się właściciel budynku, oferując w zamian zajmowany dotychczas lokal, znajdujący się w zasobach gminy i spełniający wymogi lokalu zamiennego /art. 56 ust. 4,5,6/,

7/ pozostającym bez tytułu prawnego, którym przepisy ustawy z dnia 10.04.1997 r. Prawo lokalowe pozwalały na uregulowanie tytułu prawnego zajmowanego lokalu mieszkalnego lub przekwaterowanie do innego lokalu,

8/ pozostające w lokalu usytuowanym w gminnych budynkach:

a/ placówek oświatowych,

b/ placówek opieki nad małym dzieckiem.

§ 8.

1. Na lokale socjalne przeznacza się przede wszystkim wolne lokale o obniżonej wartości użytkowej i zapewniające co najmniej 5 m² ogólnej powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego zostaje zawarta na czas nie dłuższy niż jeden rok.

3. Umowę można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

§ 9.

Uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego są osoby:

1. Nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających rozpatrzenie złożonego wniosku nie przekracza

100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym/,

2. Zobowiązane są do opróżnienia zajmowanego dotychczas lokalu, jeżeli sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał im prawo do lokalu socjalnego /art. 36/,

3. Które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,

4. Przekwaterowywane na podstawie wydanych i nie wykonanych przed dniem wejścia w życie ustawy prawomocnych wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokalu oraz ostatecznych decyzji administracyjnych w sprawach opróżnienia lokali, podlegających przepisom ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe i spełniające kryterium niskich dochodów.

§ 10.

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych na warunkach czynszu regulowanego zawierane mogą być z osobami:

1/ o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych lub zamieszkałych w lokalach niemieszkalnych oraz spełniających kryterium niskich dochodów określonych w § 3 niniejszej uchwały,

2/ dokonującymi zamian dobrowolnych, pod warunkiem uzyskania zgody na zawarcie umowy najmu dysponentów tych lokali,

3/ ubiegającymi się, z uzasadnionych powodów o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu,

4/ które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego i spełniają kryterium niskich dochodów, określonych w § 3 niniejszej uchwały,

5/ którym właściciel nieruchomości, za zgodą gminy, wypowiedział umowę najmu lokalu /art. 56 ust. 7/,

6/ które zostaną zakwalifikowane do wykonania we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna lub remontu kapitalnego lokalu,

7/ które utraciły stałe zameldowanie w Chełmie,

8/ niezbędnymi dla miasta Chełma ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub też posiadane kwalifikacje zawodowe,

9/ z osobami mającymi troje i więcej dzieci na utrzymaniu, spełniającymi kryteria § 3 niniejszej uchwały.

2. W uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się możliwość zawierania umów najmu na warunkach czynszu regulowanego z osobami, które na stałe zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż dwa lata do ustalenia stosunku najmu i nie posiadały tytułu prawnego do zajmowania lokalu /dotyczy osób wymienionych w art. 8 po wprowadzeniu się najemcy oraz osób posiadających decyzję administracyjną wyrażającą zgodę na zawarcie umowy o sprawowanie opieki nad najemcą/ zawarcie umowy najmu może dotyczyć dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego lub mniejszego lokalu w przypadku, gdy zajmowane mieszkanie posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową dla rodziny wnioskodawcy, tj. przekraczającą powierzchnię normatywną określoną w art. 42 ust. 1.

§ 11.

Zawieranie umów najmu przez zarządcę mieszkaniowego zasobu miasta Chełma następuje na podstawie:

a/ skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego,

b/ wyroku sądowego orzekającego o wstąpienie w stosunku najmu.

§ 12.

1. W celu likwidacji mieszkań niesamodzielnych dopuszcza się możliwość zawierania umów najmu na warunkach czynszu regulowanego z osobami:

1/ będącymi najemcami części lokalu wspólnego wyrażającymi zgodę na objęcie samodzielnego lokalu mieszkalnego w sytuacji opróżnienia pozostałej części tego lokalu,

2/ będącymi najemcami lokalu niesamodzielnego, które skierowano do zawarcia umowy najmu opróżnionej części lokalu wspólnego:

a/ w przypadku zajmowania lokalu mieszkalnego przez dwóch najemców skierowane do zawarcia umowy najmu zwolnionej części

przysługuje pozostającemu w lokalu najemcy,

b/ w przypadku zajmowania lokalu mieszkalnego przez więcej niż dwóch najemców i opróżnienia części lokalu przez jednego z nich, skierowane do zawarcia umowy najmu zwolnionej części przysługuje w pierwszej kolejności najemcy zajmującemu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego mniejszą liczbę powierzchni pokoi,

3/ będącymi najemcami lokalu mieszkalnego pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu nie mogącego stanowić samodzielnego przedmiotu najmu,

4/ będącymi właścicielami ubiegającymi się o najem opróżnionej części lokalu, stanowiącego dopełnienie wykupionej części mieszkania, w sytuacji uzyskania zaświadczenia Urzędu Rejonowego określającego samodzielność lokalu.

2. Przepis ustępu 1 pkt. 2/ i 3/ ma zastosowanie w przypadku gdy przyznanie opróżnionej części niesamodzielnego lokalu jest niezbędne dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, zgodnie z normatywem powierzchni określonym w art. 3 ust. 3.

§ 13.

1. Listy przydziału lokali mieszkalnych, socjalnych, zamiennych oraz listy zamian sporządza Wydział Gospodarki Lokalowej Urzędu Miasta Chełma przy udziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Zarząd Miasta Chełma powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową na okres kadencji Rady Miejskiej, składającą się z przedstawicieli wytypowanych przez związki zawodowe, organizacje społeczne i Rady Osiedli.

3. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

1/ uczestniczenie w ocenie warunków socjalno-mieszkaniowych osób ubiegających się o najem lokalu,

2/ opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu,

3/ sporządzanie projektów list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokali, w tym socjalnych, zamiennych oraz list zamian,

4/ rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list.

§ 14.

1. Wnioski osób ubiegających się o otrzymanie lokalu mieszkalnego przyjmowane są do 1 grudnia każdego roku poprzedzającego sporządzenie listy.

2. Projekty rocznych list sporządza się w oparciu o system kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie do dnia 28 lutego każdego roku przez okres 1 miesiąca na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta, z informacją o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.

3. Zarząd Miasta Chełma, po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, zatwierdza w terminie do dnia 1 kwietnia listy uprawnionych do otrzymania mieszkania.

§ 15.

Zarząd Miasta Chełma w drodze uchwały określi zasady kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych osób ubiegających się o otrzymanie mieszkania oraz wzorów obowiązujących w tym zakresie druków.

§ 16.

1. Osoby objęte listą, sporządzoną według dotychczasowych przepisów, zachowują prawo do zawarcia umowy najmu na zasadach czynszu regulowanego lub socjalnego.

2. Nieuzasadnione dwukrotne odmówienie wynajęcia proponowanego lokalu jest podstawą do skreślenia z listy przydziałów.

§ 17.

Traci moc uchwała Nr IX/57/94 z dnia 21 grudnia 1994 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Chełma oraz kryteriów wyboru osób z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Chełma.

§ 19.

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Chełma, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 1998 roku.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zdzisław Denysiuk

**Uchwała Nr XIII/135/96
Rady Miasta Zakopane
z dnia 27 marca 1996 r.**

- w sprawie określenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem komunalnym oraz ustalenia kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz. U. Nr 16 poz. 95, Nr 34 poz. 199, Nr 43 poz. 253, Nr 89 poz. 518, Dz. U. Nr 4 poz. 18 Nr 110 poz. 473, z 1992 r. Dz. U. Nr 85 poz. 428, Nr 100 poz. 499, z 1994 r. Dz. U. Nr 122, poz. 593 z 1995 r. Dz. U. Nr 74, poz. 368/ dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105 poz. 509/ Rada Miasta Zakopane uchwala co następuje:

§ 1.

Wprowadza się zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem komunalnym stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w prasie lokalnej.

Przewodniczący Rady Miasta
Michał Gąsienica-Szostak

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIII/135/96**

w sprawie określenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta oraz ustalenia kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała określa:

- 1/ zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem komunalnym,
- 2/ kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności,
- 3/ z jakimi osobami umowy najmu lokali socjalnych powinny być zawierane w pierwszej kolejności,
- 4/ zasady postępowania poprzedzające zawarcie umowy najmu,
- 5/ zasady zamiany mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób miasta tworzą lokale stanowiące własność miasta, komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem miasta.

2. W imieniu miasta Zakopane jako wynajmujący występuje Zarząd Miasta.

3. Zarząd Miasta może upoważnić inną osobę prawną lub jednostkę organizacyjną miasta nie posiadającą osobowości prawnej do reprezentowania go wobec najemców a w szczególności do zawierania w jego imieniu umów najmu.

§ 3.

1. Miasto Zakopane gospodaruje komunalnym zasobem mieszkaniowym przez zawieranie umów najmu lokali tworzących ten zasób.

2. O zawarcie umowy najmu mogą występować osoby, które:

1/ od co najmniej 10 lat posiadają stałe zameldowanie na obszarze Miasta,

2/ nie mają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu.

§ 4.

Przy gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym miasta stosuje się zasady równego traktowania członków wspólnoty samorządowej oraz jawności postępowania. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta oraz kryteriów wyboru osób z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności poddaje się kontroli społecznej.

Rozdział II

Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 5.

1. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby, których warunki zamieszkania i niskie dochody kwalifikują do zawarcia umowy.

2. Warunki zamieszkania, o których mowa w ust. 1, spełniają osoby:

1/ mieszkające w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej albo zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,

2/ opuszczające dom dziecka, w wyniku osiągnięcia pełnoletności które wcześniej były zameldowane w Zakopanem.

3. Przez osoby o niskich dochodach rozumie się:

1/ osoby samotne, których dochód miesięczny nie przekracza 150 % najniższej emerytury,

2/ rodziny, w których dochód miesięczny w przeliczeniu na jedną osobę, nie przekracza 50 % najniższej emerytury.

4. Do dochodu miesięcznego, o którym mowa w ust. 3, wlicza się dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, z wyłączeniem:

1/ nagród jubileuszowych i odpraw emerytalno - rentowych,

2/ ekwiwalentu za niewykorzystany urlop wypoczynkowy,

3/ zasiłków porodowych, macierzyńskich i opiekuńczych,

4/ pomocy materialnej udzielonej przez Państwo,

5/ odpraw związanych z rozwiązaniem stosunku pracy z przyczyn leżących po stronie zakładu pracy.

5. Dochód miesięczny ustala się według stanu z dnia rozpatrywania wniosku o zawarcie umowy, przyjmując za podstawę średnią jego wysokość z okresu ostatnich 12 miesięcy. Wnioskodawca podaje wszystkie źródła rodzaje i wysokość dochodu członków rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

§ 6.

O zawarcie umowy dotyczącej lokalu mieszkalnego mogą się również ubiegać osoby:

1/ podlegające przekwaterowaniu do lokalu zamiennego,

2/ pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,

3/ opróżniające lokal komunalny dotychczas zajmowany o powierzchni przekraczającej potrzeby najemcy i jego rodziny.

Rozdział III

Określenie osób, z jakimi umowy najmu lokalu socjalnego powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 7.

1. O zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku, wskutek czego ich miesięczny dochód nie pozwala na wynajęcie lokalu na zasadach ogólnych.

2. Za nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych uznaje się osoby:

1/ mieszkające w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi,

2/ opuszczające dom dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności które wcześniej mieszkały w Zakopanem.

3. Za osoby znajdujące się w niedostatku uznaje się:

1/ osoby samotne, których dochód miesięczny nie przekracza 80 % najniższej emerytury,

2/ rodziny, w których dochód miesięczny w przeliczeniu na jedną osobę, nie przekracza 30 % najniższej emerytury.

Obliczanie dochodu miesięcznego następuje na zasadach określonych w § 5 ust. 5.

4. W przypadku orzeczenia przez sąd, o uprawnieniu najemcy do otrzymania lokalu socjalnego, umowę najmu zawiera się w pierwszej kolejności.

Rozdział IV

Zasady postępowania poprzedzające zawarcie umowy najmu.

§ 8.

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia wniosku.

2. Wniosek powinien określać:

1/ dotychczasowe warunki zamieszkania,

2/ dochód,

3/ ilość członków rodziny uprawnionych do zamieszkiwania z wnioskodawcą.

§ 9.

1. Referat Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta sporządza roczne projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu oraz roczne projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

2. Po sporządzeniu projektu list, o których mowa w ust. 1, Zarząd jest zobowiązany zasięgnąć opinii Społecznej Komisji d/s Mieszkaniowych.

Nieuwzględnienie zastrzeżeń wymaga uzasadnienia.

3. Społeczną Komisję d/s Mieszkaniowych powołuje Zarząd na okres swojej kadencji spośród kandydatów zgłoszonych przez instytucje i organizacje społeczne, których celem statutowym jest udzielanie pomocy rodzinie, kobietom, dzieciom.

Komisja liczy od 5 do 7 członków.

4. Listy powinny być podane do publicznej wiadomości w siedzibie Zarządu Miasta przez okres jednego miesiąca i będą zawierać informacje o terminie i miejscu składania zastrzeżeń.

Zastrzeżenia rozstrzyga Zarząd, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji d/s Mieszkaniowych.

5. Oprócz list rocznych, mogą być w ciągu roku ustalone dodatkowe listy, jeżeli powstaje taka konieczność lub miasto uzyska dodatkowe lokale.

6. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń, Zarząd Miasta podaje do publicznej wiadomości w siedzibie Zarządu Miasta ostateczne listy, nie później niż do 31 grudnia każdego roku na rok następny.

Zawarcie umowy najmu następuje wyłącznie z osobą umieszczoną na liście ostatecznej.

7. Umieszczenie na liście nie stanowi gwarancji otrzymania mieszkania, które będą pozyskiwane sukcesywnie z odzysku oraz w ramach ograniczonych środków budżetu miasta.

§ 10.

1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych Zarząd Miasta, Może odstąpić od uregulowań zawartych w niniejszej uchwale.

2. Zarząd Miasta w sprawozdaniu rocznym składa informację Radzie o podjętych wyjątkach wraz z uzasadnieniem.

Rozdział V

Zasady najmu lokali.

§ 11.

1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz lokalu z tego zasobu na inny lokal wymaga zgody wynajmującego.

2. Niewyrażenie zgody wymaga uzasadnienia.

§ 12.

1. Postępowanie zmierzające do zamiany lokali może być prowadzone za pośrednictwem Zarządu Miasta lub bezpośrednio między zainteresowanymi.

2. Zarząd Miasta Prowadzi rejestr osób ubiegających się o zamianę lokali za pośrednictwem bezpośredniego zarządcy.

3. Rejestr jest jawny i podlega udostępnieniu osobom zainteresowanym.

4. Zarząd Miasta jest zobowiązany do przyjmowania wniosków o zamianę lokali.

**Uchwała Nr 419/XL/96
Rady Miejskiej w Lublinie
z dnia 5 grudnia 1996 r.**

w sprawie zasad gospodarowania zasobami mieszkaniowymi Gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późn. zmianami/ oraz art. 5 ust. 3 i art. 30 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105, poz. 509 z późn. zmianami/ - Rada Miejska w Lublinie uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

§ 2.

Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105, poz. 509 z późn. zmianami/, zwanej dalej ustawą o najmie lokali /.../.

§ 3.

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy przeznacza się na:

1/ wynajmowanie na zasadach czynszu regulowanego,

2/ lokale zamienne,

3/ lokale socjalne,

4/ wynajmowanie na zasadach czynszu wolnego.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane na rzecz członków wspólnoty samorządowej Gminy Lublin, którzy stale zamieszkują na terenie gminy.

§ 4.

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy są przeznaczone przede wszystkim do wynajmowania osobom o niskich dochodach oraz na lokale zamienne i socjalne w wypadkach, w których na Gminie ciąży obowiązek dostarczenia ich określonym osobom.

2. W rozumieniu niniejszej uchwały za niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe uważa się brak własnego tytułu prawnego do zajmowania lokalu mieszkalnego, spełnienie powyższego kryterium nie uchybia innym wymaganiom wynikającym z tej uchwały.

3. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² mogą być oddane w najem na zasadach czynszu wolnego. W takim przypadku obowiązuje przeprowadzenie postępowania przetargowego.

4. Zawieranie umów najmu przez zarządców budynków mieszkalnych następuje na podstawie skierowania wydanego przez Zarząd Miasta lub osoby przez niego upoważnione.

5. Postanowienia ust. 1 i 2 nie uchybiają możliwości zbywania lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

§ 5.

1. Na lokale socjalne przeznacza się lokale o obniżonej wartości użytkowej, spełniające co najmniej trzy warunki wymienione poniżej:

1/ lokale nie wyposażone w centralne ogrzewanie,

2/ lokale pozbawione łazienki,

3/ lokale, w których wc znajduje się poza lokalem,

4/ lokale pozbawione gazu przewodowego,

5/ lokale pozbawione kanalizacji.

2. Na lokale socjalne mogą być wskazywane również inne lokale pod warunkiem, że najem następuje na rzecz osób mających orzeczoną I grupę inwalidztwa lub osób z orzecznym inwalidztwem narządu ruchu oraz osób, które ukończyły 70-ty rok życia.

3. Wyodrębniania z mieszkaniowego zasobu Gminy lokali socjalnych dokonuje Zarząd Miasta.

§ 6.

1. Przy wynajmowaniu lokali mieszkalnych z czynszem regulowanym uwzględniani są w pierwszej kolejności najemcy, którzy na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego lub orzeczenia sądowego zobowiązani są do opróżnienia dotychczas zajmowanych lokali w związku z koniecznością przeprowadzenia rozbiórki budynku, jego remontu lub modernizacji.

2. Poza tym lokale mieszkalne z czynszem regulowanym mogą być wynajmowane osobom, które:

1/ utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru lub opróżniają zajmowane lokale bezpośrednio w związku z realizacją inwestycji miejskich,

2/ dokonają na podstawie odrębnych przepisów nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących zasób Gminy. Wyrażenie zgody na rozbudowę, przebudowę i nadbudowę następuje po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej,

3/ przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Gminy w zamian za lokal lub lokale o mniejszej lub równorzędnej powierzchni użytkowej dostarczony przez Gminę,

4/ zamieszkują na podstawie umowy najmu wywodzącej się z decyzji administracyjnej w lokalach o powierzchni przekraczającej co najmniej o 30 % normatywy określone w art. 42 ust. 1 i 5 i znajdujących się w budynkach stanowiących własność osób fizycznych i spełniają kryteria dochodowe określone w pkt. 7,

5/ zamieszkują, co najmniej przez okres 3 lat, w lokalach zakładowych, usytuowanych w budynkach przemysłowo - usługowych, a zakład pracy jest postawiony w stan likwidacji lub upadłości i nie dysponuje lokalem zamiennym,

6/ są repatriantami powracającymi do kraju z krajów b. ZSRR lub posiadają status uchodźcy Rzeczypospolitej Polskiej,

7/ znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a ich dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku oraz datę zawarcia umowy zawiera się w przedziale od 100 - 150 % najniższej emerytury w wypadku osób samotnych lub w przedziale od 75 - 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wielorodzinnym,

8/ opuszczają dom dziecka, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i spełniają kryteria określone w pkt. 7,

9/ mają orzeczoną I grupę inwalidzką i spełniają kryterium określone w pkt. 7.

3. Do ustalenia dochodu, o którym mowa w ust. 2 pkt. 7, stosuje się odpowiednio art. 40.

4. Lokale mieszkalne z czynszem regulowanym mogą być także wynajmowane osobom dokonującym wzajemnej zamiany, jeżeli na taką zamianę wyrażą zgodę dysponenti tych lokali.

§ 7.

1. Do wynajmowania lokali z czynszem regulowanym mogą być kierowane również osoby, które zamieszkały w lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy bez tytułu prawnego przed dniem 12 listopada 1994 r.

Nie dotyczy to:

a/ osób zalegających z opłatą czynszu

b/ osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego,

c/ osób zamieszkujących w lokalach o powierzchni przekraczającej normy określone w § 10.

2. Osobie, o której mowa w ust. 1, może być przyznany inny lokal, jeżeli zajmowany lokal przekracza normy określone w § 10.

3. Osoba bliska określona w art. 8, która pozostała w lokalu po dniu 12 listopada 1994 r. może wystąpić o wyrażenie zgody na zawarcie umowy najmu, o ile nie istnieją przeszkody określone w ust. 1, który stosuje się odpowiednio, a najemca wyprowadził się do:

a/ domu opieki społecznej, a nastąpiło to na jego wniosek lub wynikało ze stanu zdrowia,

b/ innego lokalu w związku z zawarciem związku małżeńskiego,

c/ innej Gminy, a osoba ubiegająca się spełnia kryteria dochodowe określone w § 6 ust. 2 pkt. 7.

§ 8.

1. Lokale mieszkalne o powierzchni nie przekraczającej 80 m², wymagające nakładów na remont w wysokości nie niższej niż 20 % wartości odtworzeniowej określonej w art. 25 ust. 3 mogą być wynajmowane na rzecz osób, które:

a/ ubiegają się o lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,

b/ do dnia 11 listopada 1994 r. po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej wraz ze wskazaniem konkretnego budynku, uzyskały decyzję zezwalającą na adaptację strychów lub innych pomieszczeń niemieszkalnych, bądź na nadbudowę budynków lub wykonały dokumentację projektową niezbędną do ubiegania się o pozwolenie na adaptację strychów lub sporządziły koncepcję architektoniczną zatwierdzoną przez Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego.

2. Oddanie w najem lokali może nastąpić pod warunkiem zobowiązania się osób określonych w ust. 1 do wykonania w całości na własny koszt remontu lokalu w zakresie wskazanym przez zarządcę.

3. Powierzchnia mieszkalna lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 10 m², a w przypadku osób samotnych 15 m².

§ 9.

1. W rozumieniu niniejszej uchwały za osobę pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę zamieszkujejącą w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² lub w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Ogólną powierzchnię pokoi stanowiącą podstawę do obliczenia powierzchni przypadającej na jednego członka rodziny pomniejsza się o 10 m², jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim, posiadająca I grupę inwalidzką lub dziecko specjalnej troski wymagające rehabilitacji. W wypadku zbiegu różnych podstaw uwzględnia się tylko jedną z nich.

3. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mają zastosowania w stosunku do osób, które mają orzeczoną wyrokiem sądu eksmisję z lokalu.

§ 10.

1. Powierzchnię lokalu wynajmowanego na zasadach czynszu regulowanego określa się z zachowaniem zasady, że na jednego członka rodziny powinno przypadać 10 m² powierzchni pokoi.

2. Osoba samotna może być skierowana do zawarcia umowy na lokal z czynszem regulowanym o powierzchni pokoi do 20 m².

3. Powyższego ograniczenia wielkości wynajmowanego lokalu nie stosuje się w wypadku dostarczania przez Gminę lokali w trybie § 6 ust. 2 pkt. 2, 3 i 9,

§ 11.

1. Najemca lokalu z czynszem regulowanym zajmowanego nie samodzielnie posiada pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu opróżnionej części tego lokalu pod warunkiem, że łączna powierzchnia pokoi nie przekroczy wielkości określonych w § 10 ust. 1 i 2.

2. Jeżeli najemca nie wyraża zgody na najem opróżnionej części lokalu lub nie jest spełniony warunek określony w ust. 1, można:

1/ przyznać najemcy inny lokal jako zamienny,

2/ wydać skierowanie do zawarcia umowy na opróżnioną część lokalu innej osobie.

3. W wypadku, gdy zwolniona część lokalu nie może stanowić samodzielnego przedmiotu najmu, najemca uzyskać może skierowanie do zawarcia umowy najmu na zwolnioną część lokalu, chociażby nie zostały spełnione przesłanki z ust. 1.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 decyzję podejmuje Zarząd Miasta po zapoznaniu się z opinią organu nadzoru budowlanego Gminy i Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 12.

1. Lokale socjalne mogą być wynajmowane w pierwszej kolejności osobom, które:

1/ nabyły naprawa do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,

2/ utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

2. Poza tym do wynajmu lokalu socjalnego mogą być zakwalifikowane osoby, które:

1/ nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku,

2/ opuszczają dom dziecka, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i spełniają kryterium dochodowe przewidziane w ust. 3,

3/ są bezdomne i spełniają kryteria dochodowe przewidziane w ust. 3.

3. Za osobę znajdującą się w niedostatku w rozumieniu niniejszego paragrafu uważa się osobę, której średni miesięczny dochód liczony według przepisu § 6 ust. 3 nie przekracza w okresie 6-ciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku oraz datę zakwalifikowania do lokalu socjalnego:

1/ 100 % najniższej emerytury w wypadku osób samotnych,

2/ 75 % najniższej emerytury w przeliczeniu na członków gospodarstwa wieloosobowego.

4. Umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 2 zawiera się na czas określony dwóch lat, z możliwością przedłużenia na kolejne okresy dwuletnie lub krótsze, jeżeli najemca znajduje się nadal w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

5. Z osobami, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu i spełniają kryteria dochodowe określone w § 6 ust. 2 pkt. 7, mogą być zawierane umowy najmu lokali mieszkalnych na warunkach czynszu regulowanego, jeżeli zostaną zakwalifikowane do zamiany. W takim wypadku nie stosuje się § 9 niniejszej uchwały. Do chwili wskazania lokali mieszkalnych osoby te pozostają w lokalach socjalnych opłacając czynsz regulowany.

§ 13.

1. Wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego na podstawie § 6 ust. 2 pkt. 3, 4, 5, 7, 8 i 9 § 7, § 8 ust. 1 lit. a/, § 12 ust. 2, po weryfikacji przez Wydział Gospodarki Lokalowej w oparciu o kryteria zawarte w niniejszej uchwale przekazywane są do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Co najmniej raz w roku sporządza się stosownie do przewidywanych możliwości Gminy:

1/ wykazy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny z czynszem regulowanym,

2/ wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

3. Projekty wykazów zatwierdzone przez Zarząd Miasta lub osoby przez niego upoważnione podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie w Wydziale Gospodarki Lokalowej Urzędu Miejskiego przez okres 30 dni. O terminie wywieszenia projektów wykazów ogłasza się w prasie lokalnej.

4. Po rozpatrzeniu przez Zarząd Miasta zastrzeżeń wnioskodawców zgłoszonych najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu okresu wywieszenia wykazów, zostają sporządzone wykazy ostateczne.

Z osobami, których nazwiska zostały umieszczone na ostatecznych wykazach będą zawierane umowy najmu.

§ 14.

Przekroczenie określonego w § 6 ust. 2 pkt. 7 i § 12 ust. 3 kryterium dochodowego nie więcej niż o 10 % nie wyklucza zakwalifikowania do otrzymania lokalu, jeżeli wnioskodawca lub jego małżonek albo dzieci własne lub przysposobione pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym znajdują się z powodu złego stanu zdrowia w trudnej sytuacji życiowej.

§ 15.

Postanowienia § 3 nie wyłączają możliwości wyodrębniania z zasobu mieszkaniowego Gminy lokali o obniżonym standardzie z przeznaczeniem na pomieszczenia dla osób, co do których zapadły przed wejściem w życie ustawy, o której mowa w § 1 prawomocne orzeczenia sądowe lub ostateczne decyzje administracyjne nakazujące opróżnienia lokali, jeżeli stosownie do obowiązujących przepisów eksmisja z lokalu uzależniona jest od obowiązku dostarczenia takiego pomieszczenia.

§ 16.

Za osoby spełniające wymagania do zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny z czynszem regulowanym uważa się także osoby, które przed wejściem w życie ustawy, o której mowa w § 1 zostały umieszczone na ostatecznych listach przydziału mieszkań, pomieszczeń zastępczych na czas oczekiwania na mieszkanie spółdzielcze oraz zamian, a które przed wejściem w życie tejże ustawy nie uzyskały przydziału lokalu.

§ 17.

Oddanie w najem lokalu w wypadkach, o których mowa w § 13 ust. 1, może nastąpić po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 18.

1. Odmowa przez wnioskodawcę przyjęcia skierowania lub nie przystąpienia do zawarcia umowy najmu bez usprawiedliwionej przyczyny w terminie 14 dni od otrzymania skierowania powoduje utratę jego ważności.

2. Zaistnienie sytuacji opisanej w ust. 1 powoduje skreślenie danej osoby z wykazu, o którym mowa w § 13.

§ 18.

1. Zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokali, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących w dniu opróżnienia lokalu.

2. Wysokość kaucji wynosi 1,5 % wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 25 ust. 3.

3. Kaucję nalicza i pobiera zarządca budynku przy zawieraniu umowy najmu.

4. Szczegółowe zasady obliczania, pobierania i zwrotu kaucji określi Zarząd Miasta.

§ 19.

1. Postanowień niniejszej uchwały nie stosuje się do lokali przeznaczonych na pracownie twórców.

2. Zasady i tryb wynajmu lokali, o których mowa w ust. 1 ustali Zarząd Miasta w drodze uchwały po zasięgnięciu opinii Komisji Gospodarki Komunalnej RM.

§ 20.

Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach użytkowanych przez szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia i domy pomocy społecznej mogą być wynajmowane wyłącznie dla pracowników tych placówek. Zasady gospodarowania tymi lokalami ustali Zarząd Miasta.

§ 21.

Informację o realizacji niniejszej uchwały Zarząd Miasta przedkłada corocznie Radzie Miejskiej w okresie trzech miesięcy po zakończeniu roku kalendarzowego.

§ 22.

Uchyla się uchwałę Nr 120/XI/95 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 16 lutego 1995 r. w sprawie zasad gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gminy z późniejszymi zmianami.

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Lublina.

§ 24.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1997 r., po wcześniejszym ogłoszeniu w lokalnej prasie i podlega wywieszeniu w terminie dwóch tygodni po jej podjęciu na tablicach ogłoszeń w siedzibie Zarządu Miasta oraz w Wydziale Gospodarki Lokalowej UM w Lublinie.

Przewodniczący Rady Miejskiej
mgr Edmund Dąbrowski

**Uchwała Nr 564/98
Rady Miejskiej w Tychach
z dnia 20.02.1998 r.**

**w sprawie polityki gminy w zakresie funkcjonowania wspólnot
mieszkaniowych oraz zasad ustalania wysokości czynszu
regulowanego.**

/wyciąg/

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz. U. nr 13 poz. 74 z 1996 r. późn. zm./ oraz w oparciu o art. 25, 26 i 26 lit. a ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. nr 105 poz. 509 z 1994 r. z późn. zm./ na wniosek zarządu miasta, po pozytywnym zaopiniowaniu przez komisję sieci i urządzeń komunalnych

uchwala się, co następuje:

Rozdział I

Zasady finansowania napraw głównych nieruchomości wspólnych stanowiących współwłasność gminy.

/patrz część IV/

Rozdział II

Zasady ustalania wysokości czynszu regulowanego.

§ 8.

Stawki czynszu regulowanego za najem lokali mieszkalnych będą wzrastać systematycznie jeden raz w roku w sposób ustalony w załączniku

nr 2 do uchwały - tak, aby na dzień 1.11.2004 r. stawka czynszu regulowanego osiągnęła 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 9.

Z dniem 1.11.1998 r. ustala się czynsz regulowany dla najemców lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy oraz stanowiących własność Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych prowadzących eksploatację budynków w celach niezarobkowych, przyjmując stawkę bazową w wysokości 2,29 zł/m² powierzchni użytkowej, co stanowi 1,60 % wartości odtworzeniowej budynku ustalonej przez Wojewodę Katowickiego na poziomie 1,716 zł/m².

§ 10.

1. Wprowadza się podział budynków na kategorie stanu technicznego, wg. zasad wynikających z załącznika nr 3 do uchwały.

2. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w IV kwartale każdego roku kalendarzowego, w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.

3. Oceny stanu technicznego budynków będzie dokonywać powołana przez właściwą wspólnotę mieszkaniową komisja w składzie:

- inspektor nadzoru właściwego Rejonu Obsługi Mieszkańców,
- osoba posiadająca uprawnienie gazowe i energetyczne,
- administrator nieruchomości,

- przedstawiciel zarządu wspólnoty mieszkaniowej, a w przypadku braku wspólnoty - przedstawiciel rady osiedla lub przedstawiciel najemców.

4. Od oceny stanu technicznego budynku dokonanej przez komisję, najemcy służy prawo wniesienia odwołania do Wydziału Architektury Urzędu Miasta w Tychach.

§ 11.

Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1/ czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

a/ lokale mieszkalne w budynkach IV kategorii stanu technicznego - o 10 %

b/ wspólna kuchnia, brak kuchni, kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - o 12 %

c/ brak c.o. z sieci miejskiej - o 12 %

d/ brak wody i kanalizacji - o 12 %

e/ wspólna w.c. - o 12 %

f/ brak gazu - o 12 %

g/ lokale mieszkalne położone na peryferiach tj. Turbanowice, Cielmice, Czułów, Wilkowyje, Wartygłowiec - o 5 %

h/ lokale mieszkalne położone powyżej IV kondygnacji w budynkach bez windy - o 5 %

i/ lokale mieszkalne położone na poddaszu a wykonane w trakcie budowy budynku - o 5 %

j/ niski stopień nasłonecznienia lokalu mieszkalnego, zgodnie z wykazem zatwierdzonym przez zarząd miasta - o 5 %

2/ czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

a/ lokale mieszkalne położone na II kondygnacji, za wyjątkiem lokali bezpośrednio usytuowanych nad lokalami użytkowymi, piwnicami i pomieszczeniami gospodarczymi - o 5 %

b/ lokale mieszkalne w budynkach I kategorii stanu technicznego - o 5 %

§ 12.

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię ciepłą, gaz, wodę, odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę, antenę zbiorczą oraz domofon.

§ 13.

Płatność czynszu i innych opłat za lokal mieszkalny ustala się z góry do 20 dnia miesiąca do kasy Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych lub na wskazany przez wynajmującego rachunek.

§ 14.

Najemców komunalnych lokali mieszkalnych zawiadamia się pisemnie o nowej wysokości stawki czynszowej nie później niż 7 dni przed jej obowiązywaniem.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 15.

Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest zarząd miasta.

§ 16.

Traci moc uchwała Rady Miejskiej Nr 156/95 z dnia 22.06.1995 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu regulowanego, zmieniona uchwałami Rady Miejskiej Nr 217/96 z dnia 5.01.1996 r., 301/96 z dnia 24.04.1996 r. 371/96 z dnia 12.09.1996 r. 459/97 z dnia 13.04.1997 r. za wyjątkiem § 1 w brzmieniu nadanym uchwałą nr 459/97 z dnia 14 kwietnia 1997 r., który traci moc z dniem 31 października 1998 r.

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 1998 r. i podlega ogłoszeniu w prasie lokalnej, za wyjątkiem § 9, który wchodzi w życie z dniem 1.11.1998 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej
mgr Grzegorz Kazimierski

**Załącznik nr 2 do uchwały
nr 564/98 Rady Miejskiej
w Tychach z dnia 20.02.1998 r.**

**Harmonogram
wzrostu stawki bazowej czynszu regulowanego na lata 1998-2004**

Zmiany stawki	Procent wartości odtworzeniowej
1.11.1998 r.	1,60 %
1.11.1999 r.	1,85 %
1.11.2000 r.	2,05 %
1.11.2001 r.	2,30 %
1.11.2002 r.	2,55 %
1.12.2003 r.	2,80 %
1.11.2004 r.	3,00 %

**Załącznik nr 3 do uchwały
nr 564/98
Rady Miejskiej w Tychach
z dnia 20.02.1998 r.**

**Kategorie
stanu technicznego budynku**

Kategorie budynków:

- I - powyżej 80 pkt. - stan techniczny dobry
- II - od 56 pkt. do 79 pkt. - stan techniczny średni
- III - od 40 pkt. do 55 pkt. - stan techniczny dostateczny
- IV - powyżej 40 pkt. - stan techniczny zły

Tabela punktowa.

Element budynku ilość pkt. 0 - 10

1. Konstrukcja
 2. Instalacja elektryczna
 3. Instalacja wodociągowa
 4. Instalacja kanalizacyjna
 5. Instalacja c.o.
 6. Instalacja gazowa
 7. Pokrycie dachowe
 8. Kominy
 9. Malowanie klatek schodowych
 10. Chodniki, śmietniki, itp.
- Suma punktów

**Uchwała nr XIII/136/95
Rady Miasta Krakowa
z dnia 15 lutego 1995 r.**

**w sprawie czynszu wolnego za lokale mieszkalne.
/tekst ujednolicony przez redakcję/**

Na podstawie art. 66 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105 poz. 509/, art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz. U. Nr 16 poz. 95, Nr 32 poz. 191, Nr 34 poz. 199, Nr 43 poz. 253, Nr 89 poz. 58, z 1991 r. Nr 4 poz. 18, Nr 110 poz. 473, z 1992 r. Nr 85 poz. 428, Nr 100 poz. 499, z 1993 r. Nr 17 poz. 78 i z 1994 r. Nr 122 poz. 593/ - Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Lokale należące do zasobów gminy o powierzchni przekraczającej 80 m², wynajmowane po 12 listopada 1994 r. mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu wolnego.

2. Lokale, o których mowa w pkt. 1, po wynajęciu nie mogą być wykorzystywane przez najemcę na cele niemieszkalne.

3. Lokale oddane w najem za zapłatą czynszu wolnego określonego w drodze publicznego przetargu są wyłączone ze sprzedaży.

§ 2.

Wysokość czynszu wolnego będzie określana w drodze publicznego przetargu na najem lokalu przyjmując jako stawkę wyjściową wyliczony czynsz odpowiadający w stosunku rocznym 2 % wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 3.

Zobowiązuje się Zarząd Miasta do opracowania regulaminu przetargu na najem lokalu mieszkalnego za zapłatą czynszu wolnego.

§ 4.

Uchwała zostanie podana do publicznej wiadomości w lokalnej prasie, radiu, telewizji i ogłoszona w Gazecie Urzędowej Miasta Krakowa.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od ogłoszenia w Gazecie Urzędowej Miasta Krakowa.

Wiceprzewodniczący Rady
Aleksander Braś

**Uchwała Nr 131/94
Rady Miejskiej w Kielcach
z dnia 29 grudnia 1994 roku**

**w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
oraz ustalenia kryteriów wyboru osób, z którymi będą zawierane
umowy najmu lokali.**

/tekst ujednolicony przez redakcję/

Na podstawie art. 5 ust. 3 i art. 30 ust. 30 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku, o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105, poz. 509 z 1994 r./ oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku, o samorządzie terytorialnym /Dz. U. Nr 16, poz. 95, Nr 32, poz. 191, Nr 34, poz. 199, Nr 43, poz. 253, Nr 89, poz. 518 i z 1991 r. Nr 4, poz. 18 i Nr 110, poz. 473, z 1992 r. Nr 85, poz. 428 i Nr 100, poz. 499 oraz z 1993 r. Nr 17, poz. 78/ - Rada Miejska w Kielcach uchwała, co następuje:

§ 1.

Artykuły, powołane w uchwale bez bliższego określenia - oznaczają artykuły ustawy z dnia 19 sierpnia 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105, poz. 509/.

§ 2.

1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art. 5 ust. 1.

2. Mieszkaniowy zasób gminy nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

§ 3.

1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:

1/ uprawnione są do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w § 1 lub orzeczenia sądowego,

2/ zamieszkują w lokalu wymagającym opróżnienia z powodu stwierdzonego przez organ budowlany zagrożenia życia i mienia,

3/ uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na budowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,

4/ opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,

5/ przekażą do dyspozycji gminy zajmowane mieszkanie o powierzchni normatywnej, większej niż określone w art. 42 ust. 1 w zamian za lokal o mniejszej powierzchni dostarczony przez gminę,

6/ złożyły wniosek o zmianę zajmowanego lokalu mieszkalnego, położonego w budynku przeznaczonym na lokale socjalne,

7/ pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się rodziców, dzieci i rodzeństwa, osób przysposobionych lub przysposabiających, jeżeli powierzchnia lokalu odpowiada warunkom określonym w art. 42 ust. 1. W przypadku, gdy lokal przekracza określone normy, organ gminy proponuje takim osobom objęcie lokalu zamiennego.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być również wynajmowane osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągającym dochód nie niższy, niż uprawniający do otrzymywania dodatku mieszkaniowego.

Za osobę pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę zamieszkujejącą w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi, lub w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 3a.

Mieszkania znajdujące się w budynkach szkolnych i przedszkoli mogą być wynajmowane wyłącznie nauczycielom i pracownikom zatrudnionym w tych jednostkach. Uprawnienia te zachowują nauczyciele również po przejściu na emeryturę lub rentę.

§ 3b.

1. Pozostawia się w dyspozycji Państwowego Teatru imienia Stefana Żeromskiego i Teatru Lalki i Aktora "Kubuś" w Kielcach mieszkania ujęte w załączniku do uchwały.

2. Teatry, o których mowa w ust. 1, umowy podnajmu mieszkań zawierają wyłącznie z aktorami i pracownikami zatrudnionymi w tych placówkach.

§ 4.

W razie zwolnienia części lokalu mieszkalnego, zajmowanego przez więcej niż jednego najemcę w domu stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy, pierwszeństwo wynajmu zwolnionej części przysługuje najemcy zajmującemu powierzchnię mniejszą od wymienionej w art. 42 ust. 1.

§ 5.

1. Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali.

Jeżeli przedmiotem zamiany jest dom jednorodzinny, lokal stanowiący odrębną nieruchomość lub lokal zajmowany na podstawie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego, dokonanie zmiany wymaga przeniesienia prawa do lokalu lub domu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

2. Najemca lokalu mieszkalnego, wchodzącego w mieszkaniowy zasób gminy może ubiegać się o jego zamianę na inny lokal pozostający w dyspozycji gminy.

3. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga zezwolenia dysponentów lokali na jej dokonanie.

4. W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na dwa odrębne lokale mieszkalne,

zezwolenie na zamianę może być wydane także na rzecz osoby bliskiej, stale zamieszkującej z najemcą i przez niego wskazanej.

§ 6.

1. Zarządcy budynków wyznaczają z mieszkaniowego zasobu gminy lokale o obniżonej wartości użytkowej, a w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym, które po opróżnieniu oddane będą w najem jako lokale socjalne oraz założą ich ewidencję.

2. Za lokal socjalny nie może być uznany lokal wyposażony w co najmniej trzy urządzenia techniczne, mające wpływ na wysokość czynszu regulowanego.

§ 7.

1. Do najmu lokalu socjalnego może być zakwalifikowana osoba, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i jej średni miesięczny dochód osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu nie przekracza kwoty upoważniającej do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.

2. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1/ nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2/ opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- 3/ utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- 4/ zostały pozbawione mieszkań w wyniku zdarzeń losowych.

§ 8.

Osobie umieszczonej na niezrealizowanej liście przydziału mieszkań na lata 1993-1994 która nie otrzymała przydziału lokalu mieszkalnego przysługuje pierwszeństwo najmu lokalu.

§ 9.

Osobom pozostałym bez tytułu prawnego przed dniem wejścia w życie ustawy wym. w § 1 w lokalach mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje prawo najmu zajmowanego mieszkania, o ile spełnia ono warunki, wym. w art. 42, ust. 1, a stan techniczny budynku

/lokalu/ zezwala na bezpieczną eksploatację. W uzasadnionych przypadkach powierzchnia normatywna, o której mowa w art. 42 ust. 1 może być podwyższona o 10 m².

§ 10.

1. Wydział Spraw Lokalowych sporządza projekt rocznej listy najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z uwzględnieniem postanowień zawartych w art. 42 ust. 1 i § 3 ust. 2 uchwały i przedkłada Zarządowi Miasta.

2. Ostateczną listę najmu mieszkań ustala Zarząd Miasta po zasięgnięciu opinii Komisji Gospodarki Komunalnej i Przeciwdziałania Bezrobociu Rady Miejskiej.

Opinia Komisji Gospodarki Komunalnej i Przeciwdziałania Bezrobociu Rady Miejskiej jest wiążąca dla Zarządu Miasta.

3. Przepisów tego paragrafu nie stosuje się do osób wym. w § 3 ust. 1, pkt. 1, 2, 4, 5, 6, § 5 ust. 1 oraz § 7 ust. 2.

§ 11.

1. Umowy najmu lokali zawiera zarządca budynku na podstawie pisemnego skierowania wydanego przez Wydział Spraw Lokalowych.

2. Zawarcie umów najmu lokali mieszkaniowych i socjalnych winno nastąpić w terminie 7 dni od daty otrzymania powiadomienia. Nie zawarcie umowy w terminie zwalnia zarządcę z obowiązku jej zawarcia.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kielce.

§ 13.

Uchwała podlega ogłoszeniu przez rozpakowanie, obwieszczenie w miejscach publicznych, wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kielce, a także przez ogłoszenie w lokalnej prasie.

§ 14.

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 1995 roku.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Tadeusz Orłowski

Uzasadnienie

Z dniem 12 listopada 1994 roku straciła moc obowiązująca od 1 sierpnia 1974 roku ustawa Prawo Lokalowe i weszła w życie ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Ustawa ta nakłada na gminę obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej. Zadaniem Rady Miejskiej jest więc określenie zasad i trybu zaspokajania tych potrzeb.

Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy powinny być przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych oraz za lokale zamiennie i socjalne.

W pierwszej kolejności organ gminy ma obowiązek zapewnić lokal mieszkalny osobom, które uzyskały na podstawie orzeczenia sądowego lub ustawy z dnia 19 sierpnia 1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105, poz. 508 z 1994 r./ uprawnienia do lokali zamiennych.

Dotyczy to w szczególności rodzin:

- przekwaterowywanych do lokalu zamiennego na czas naprawy bądź remontu kapitalnego lokalu mieszkalnego,

- z budynków prywatnych, przeznaczonych do przebudowy, remontu, modernizacji lub wyburzenia, a także z lokalu, o zamieszkanie w którym ubiega się właściciel,

- pozostałych bez tytułu prawnego w mieszkaniach zakładowych, które uzyskały także uprawnienia przed dniem wejścia w życie wymienionej na wstępie ustawy.

Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego przysługuje również osobom, które:

- 1/ zamieszkują w lokalu wymagającym opróżnienia z powodu stwierdzenia przez organ budowlany zagrożenia życia i mienia,

- 2/ uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach

stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, dotyczy to w szczególności akceptacji strychów na cele mieszkalne i przystosowania do takich celów pomieszczeń po biurach,

- 3/ opuściły dom dziecka po uzyskaniu pełnoletności, celem jest uzyskanie samodzielności wychowanków,

- 4/ przekażą do dyspozycji gminy zajmowane mieszkanie o powierzchni większej niż określona w art. 42 ust. 1 ustawy w zamian za lokal o mniejszej powierzchni dostarczony przez gminę, ma to na celu rozwiązanie problemów dotyczących utrzymania lokalu o ponadnormatywnej powierzchni przez osoby niezdolne oraz odzyskanie przez gminę dużych lokali mieszkalnych pod potrzeby rodziny ubiegających się o mieszkania z zasobów gminy,

- 5/ zajmują na podstawie tytułu prawnego, uzyskanego przed wejściem w życie wymienionej na wstępie ustawy lokale mieszkalne, przeznaczone przez zarządcę na lokale socjalne i ubiegają się o zmianę mieszkania, ustawodawca nałożył na gminę obowiązek wyodrębnienia lokali o obniżonym standardzie, konieczne jest więc umożliwienie osobom zamieszkującym dotychczas w takich lokalach uzyskanie innego mieszkania,

- 6/ pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się rodziców, dzieci i rodzeństwa, osób przysposobionych lub przysposabiających, jeżeli powierzchnia lokalu odpowiada warunkom określonym w art. 42 ust. 1. W przypadku, gdy lokal przekracza określone normy, organ gminy proponuje takim osobom objęcie lokalu zamiennego.

Lokale, stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być też wynajmowane osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągającym dochód niższy, niż uprawniający do otrzymania dodatku mieszkaniowego. Określenie dolnego progu dochodowego kwalifikacji wniosków spowoduje uniknięcie sytuacji, w które gmina, wraz z wynajęciem osobie niezdolnej lokalu mieszkaniowego będzie zmuszona dopłacać w formie dodatku mieszkaniowego do utrzymania lokalu. Dla osób trwale niezdolnych wynajmowane będą lokale socjalne, w których opłaty będą symboliczne.

W zasobach mieszkaniowych gminy istnieją jeszcze sytuacje, gdzie jeden lokal mieszkalny oddany jest w najem więcej niż w jednej rodzinie.

W celu zlikwidowania tych wspólnot, pierwszeństwo w wynajęciu zwolnionej części lokalu przysługuje najemcy zajmującemu powierzchnię mniejszą od normatywnej.

Ponieważ przepisy ustawy nie regulują zmian lokali mieszkalnych, konieczne staje się uregulowanie tej sprawy prawem miejscowym. Nie może bowiem być sytuacji, w której najemcy lokali mieszkalnych pozbawieni zostaną możliwości ich zamiany.

Zamiana mieszkania może być wzajemna /między kontrahentami/ lub też zrealizowana poprzez dostarczenie przez gminę innego wolnego lokalu. Dodać przy tym należy, że wymaga ona zgody dysponenta na jej dokonanie, która powinna być udzielona we wszystkich przypadkach, jeśli przemawia za tym słuszny interes strony, a nie stanowią przeszkód szczególne względy typu: zadłużenie czynszowe - w przypadku chęci zamiany na lokal o lepszym standardzie.

Jak zaznaczono wcześniej, lokale mieszkalne, będące mieszkaniowym zasobem gminy, mogą być wynajmowane również jako lokale socjalne, o obniżonej wartości użytkowej. Przeznacza się je dla osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku /tj. średni dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty upoważniającej do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy/.

Do kategorii osób, które mają również prawo do wynajmu lokalu socjalnego zalicza się ponadto osoby, które uzyskały prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego, opuściły dom dziecka w zw. z osiągnięciem pełnoletności, utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego, utraciły mieszkanie w wyniku zdarzeń losowych, np. klęska budowlana, pożar, itp. Cechą szczególną wynajmu takich lokali jest czasowe ograniczenie trwania najmu oraz fakt, iż nie są one objęte czynszem regulowanym i opłata za nie jest niska.

Niewystarczająca ilość odzyskiwanych mieszkań spowodowała, że opracowana lista przydziału mieszkań na lata 1993-1994 nie została zrealizowana przed wejściem w życie ustawy.

Powoduje to konieczność uwzględnienia jej w nin. uchwale.

Ustawa nie reguluje postępowania z osobami pozostałymi bez tytułu prawnego w lokalu mieszkalnym przed dniem wejścia w życie ustawy.

Zasadne zatem społecznie staje się właściwe uregulowanie prawne tej sprawy, jeżeli spełnione są warunki określone w art. 42 ust. 1.

Art. 5 ust. 3 ustawy określa, iż sprawy przydziału mieszkań powinny być poddane kontroli społecznej. Konieczne jest więc zaopiniowanie wniosków ubiegających się o wynajem mieszkania przez Zarząd Miasta Kielc.

Akceptacja przez Radę Miejską powyższych zasad pozwoli na racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy i przyjskie z pomocą najbardziej potrzebującym członkom wspólnoty samorządowej.

**Uchwała Nr 130/94
Rady Miejskiej w Kielcach
z dnia 29 grudnia 1994 roku**

**w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne
i socjalne**

/tekst ujednolicony przez redakcję/

Na podstawie art. 26 ust. 30 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105 z 1994 r. poz. 509/ oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym /Dz. U. Nr 16, poz. 95, Nr 32, poz. 191, Nr 34, poz. 199, Nr 43, poz. 253, Nr 89, poz. 518, z 1991 r. Nr 4, poz. 18 i Nr 110, poz. 473, z 1992 r. Nr 85, poz. 428 i Nr 100, poz. 499 oraz z 1993 r. Nr 17, poz. 78/ Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Ustala się stawkę bazową czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 0,50 zł.

2. Stawka bazowa czynszu, o której mowa w ust. 1 ulega zróżnicowaniu w zależności od czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, określonych w załącznikach Nr 1 i Nr 2 do uchwały.

3. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego, w rozumieniu uchwały, uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy.

Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych.

4. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie obmiaru w świetle wyprawionych przegród pionowych /ścian/ przy zachowaniu innych zasad obmiaru powierzchni budynku określonych we właściwej Polskiej Normie.

§ 2.

1. Ustala się wysokość stawki za 1 m² powierzchni lokalu socjalnego w wysokości 2.000,- zł miesięcznie.

2. Do zróżnicowania stawki, o której mowa w ust. 1, określenia powierzchni użytkowej lokalu socjalnego oraz jego obmiaru stosuje się odpowiednie przepisy § 1 ust. 2-4.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 4.

Uchwała podlega ogłoszeniu przez rozplakatowanie, obwieszczenie w miejscach publicznych, wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kielce, a także przez ogłoszenie w lokalnej prasie.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia z mocą obowiązującą od dnia 31 maja 1996 roku.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Tadeusz Orłowski

**Załącznik Nr 1
do uchwały Nr 103/994
Rady Miejskiej w Kielcach
z dnia 29 grudnia 1994 r.**

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu

- I. Mieszkanie usytuowane powyżej V kondygnacji w budynku bez windy lub w oficynie 5 %
2. Mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego 5 %
3. Zły stan techniczny budynku:
 - a/ potwierdzony decyzją organu budowlanego 5 %
 - b/ potwierdzony przez zarządzającego przy uwzględnieniu: 1 - 3 %
 - roku wybudowania budynku
 - stanu ogólnobudowlanego /pokrycie dachu, elewacja, czy budynek ocieplony, czy nie/,
 - stan instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, co., elektrycznej.
4. Położenie budynku w strefie peryferyjnej 5 %
5. Lokal położony w zabudowie zwartej 5 %
6. Niski stopień nasłonecznienia lokalu 5 %

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr 103/94
Rady Miejskiej w Kielcach
z dnia 29 grudnia 1994 roku**

Czynniki dodatkowe podwyższające stawkę czynszu

1. Położenie lokalu w strefie śródmiejskiej 20 %
2. Wyposażenie lokalu w urządzenia wodno-kanalizacyjne 15 %
3. Wyposażenie lokalu w urządzenie WC lub łazienkę lub łącznie 15 %
4. Wyposażenie lokalu w urządzenie CO 15 %
5. Wyposażenie lokalu w instalację gazową 15 %

**Uchwała Nr X/72/94
Rady Miejskiej Katowic
z dnia 28 grudnia 1994 r.**

w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Katowice oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz. U. Nr 16 poz. 85 z późn. zm./ oraz w oparciu o art. 5 ust. 3, art. 30 i art. 66 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105, poz. 509/

Rada Miejska Katowic
uchwała:

1. Przyjąć "zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Katowice oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności", w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Wykonanie uchwały powierzyć Zarządowi Miasta.

3. Uchwała podlega ogłoszeniu przez rozplakatowanie obwieszczeń w miejscach publicznych oraz przez ogłoszenie w lokalnej prasie i wchodzi w życie z dniem 2 stycznia 1995 r.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Katowic
mgr Franciszek Kotulski

**Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr X/72 1994 r.
z dnia 28 grudnia 1994 r.
Rady Miejskiej Katowic**

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu winne być zawierane w pierwszej kolejności.

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy dotyczą zasobów, o których mowa w art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105, poz. 509/.

§ 2.

Zasób, o którym mowa w § 1 stanowią:

- lokale socjalne - są to lokale mieszkalne wyposażone najwyżej w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną,

- lokale o czynszu regulowanym - są to lokale mieszkalne wyposażone co najmniej w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną oraz dodatkowo co najmniej w jeden z niżej wymienionych elementów:

* centralne ogrzewanie

* wc

* gaz

* łazienka

- lokale o czynszu wolnym. Są to lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m².

§ 3.

1. Zasady klasyfikacji, o których mowa w § 2 dotyczą wyłącznie lokali mieszkalnych zasiedlonych po wejściu w życie niniejszej uchwały.

2. Do chwili opuszczenia dotąd zajmowanego lokalu mieszkalnego, czynsz za taki lokal winien być płacony według stawek o czynszu regulowanym.

Rozdział II

Najem lokali

Lokale socjalne

§ 4.

Prawo ubiegania się o lokal socjalny mają osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydzielenie lokalu socjalnego nie przekracza 90 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Przez członka gospodarstwa domowego rozumie się osoby wspólnie zamieszkujące z najemcą bez względu na stopień pokrewieństwa i zameldowanie.

§ 5.

Prawo ubiegania się o lokal socjalny mają także osoby zamieszkujące w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² pow. łącznej pokoi na osobę.

§ 6.

Do lokali socjalnych winne być kierowane osoby przy uwzględnieniu następujących priorytetów:

1/ - na podstawie art. 36 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych,

2/ - osoby, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,

3/ - osoby, które opuściły dom dziecka, w związku z uzyskaniem pełnoletności,

4/ - osoby, które dotąd zajmują lokal mieszkalny będący lokalem komunalnym o czynszu regulowanym lub wolnym i spełniają wymagania określone w § 4,

5/ - osoby, które spełniają warunki określone w § 5,

6/ - osoby, którym przysługuje lokal zamienny na podstawie art. 56 ust. 9 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

§ 7.

Po zaspokojeniu potrzeb określonych w § 6, do lokali socjalnych mogą być kierowani pozostali wnioskodawcy zakwalifikowani do otrzymania takiego mieszkania.

W pierwszej kolejności powinny być realizowane wnioski znajdujące się w referacie Spraw Lokalowych złożone przed dniem wejścia w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, z zastrzeżeniem zasad określonych w §§ 4 i 5.

§ 8.

Pierwszeństwo otrzymaniu lokalu socjalnego mają osoby zameldowane na pobyt stały w Katowicach oraz osoby o których mowa w § 6 p. 3.

§ 9.

Lokale socjalne powinny spełniać warunek, aby na członka gospodarstwa domowego przypadało od 5 m² do 10 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym oraz od 10 m² do 20 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 10.

Umowa o najem lokalu socjalnego jest zawierana na okres 6 miesięcy. Po upływie okresu 6 miesięcy, najemca lokalu socjalnego powinien złożyć nowy wniosek o najem lokalu socjalnego i załączyć dokumenty o aktualnej wysokości dochodów, o których mowa w art. 40 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. W razie spełnienia kryteriów, o których mowa w § 4, umowa o najem lokalu socjalnego jest przedłużona na kolejne 6 miesięcy. W przypadku, gdy kryteria te nie są spełnione, umowa

o najem lokalu socjalnego wygasa. Do czasu wskazania przez Gminę lokalu o czynszu regulowanym, najemca dotychczasowego lokalu socjalnego opłaca czynsz regulowany za ten lokal.

Lokale o czynszu regulowanym

§ 11.

Prawo do ubiegania się o lokal o czynszu regulowanym mają osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o najem lokalu o czynszu regulowanym jest większy od 90 % najniższej emerytury, lecz nie większy od 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub jest większy od 50 % najniższej emerytury lecz nie większy od 90 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 12.

Prawo ubiegania się o lokal o czynszu regulowanym mają także osoby, zamieszkujące w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę, pod warunkiem spełnienia wymogów, o których mowa w § 11.

§ 13.

Do lokali o czynszu regulowanym winne być kierowane osoby przy uwzględnieniu następujących priorytetów:

1/ osoby, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,

2/ osoby, które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,

3/ osoby, które dotąd zajmują lokal mieszkalny będący lokalem komunalnym, lecz z uwagi na wysokość opłacanego czynszu zechcą zamienić dotąd zajmowany lokal na lokal mniejszy,

4/ osoby, którym przysługuje lokal zamienny na podstawie art. 56 ust. 9 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych,

5/ na podstawie art. 35 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, spełniające wymogi określone w § 11.

§ 14.

Po zaspokojeniu potrzeb określonych w § 13 do lokali o czynszu regulowanym są kierowani pozostali wnioskodawcy zakwalifikowani do otrzymania mieszkania.

W pierwszej kolejności powinny być realizowane wnioski znajdujące się w Referacie Spraw Lokalowych przed dniem wejścia w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

§ 15.

Pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu o czynszu regulowanym mają osoby zameldowane na pobyt stały w Katowicach.

§ 16.

Lokale o czynszu regulowanym winne spełniać warunek odpowiedniej powierzchni użytkowej określonej w art. 42 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Lokale o czynszu wolnym

§ 17.

Wolne lokale należące do zasobów Gminy o powierzchni przekraczającej 80 m², mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu wolnego.

§ 18.

Wysokość czynszu wolnego ustala się w drodze przetargu ofertowego ogłoszonego przez referat spraw lokalowych.

Rozdział III

Tryb załatwiania spraw mieszkaniowych

§ 19.

Referat Spraw Lokalowych dokonuje w oparciu o zasady podane w rozdziale II kwalifikacji złożonych wniosków o najem lokali mieszkalnych. W przypadku spełnienia wymogów, o których mowa w rozdziale II niniejszych zasad - nazwisko i imię wnioskodawcy umieszcza na odpowiedniej liście. Na liście podaje także datę złożenia wniosku, ilość członków gospodarstwa domowego, dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, przysługującą powierzchnię użytkową lokalu oraz aktualną sytuację mieszkaniową /krótki opis/.

§ 20.

Referat Spraw Lokalowych prowadzi listy osób ubiegających się o lokale socjalne, lokale o czynszu regulowanym i o czynszu wolnym, o których mowa w § 19. Kolejność umieszczania osób na poszczególnych listach powinno wynikać z kolejności wpływów wniosków.

§ 21.

Oddziały Eksploatacji Budynków KZGM są zobowiązane do bieżącej kontroli eksploatowanych mieszkań a w przypadku stwierdzenia, że dany lokal jest opuszczony powinny podejmować działania mające na celu ponowne zasiedlenie.

§ 22.

Lokale mieszkalne po rozwiązaniu umowy najmu powinny być niezwłocznie zgłoszone pisemnie przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej do dyspozycji Referatu Spraw Lokalowych

§ 23.

Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej dokonując pisemnego zgłoszenia lokalu, przesyła jednocześnie do Referatu Spraw Lokalowych kartę lokalu, w której zamieszcza informację o lokalizacji lokalu /adres/, powierzchni mieszkalnej, powierzchni użytkowej, ilości i powierzchni pokoi, powierzchni kuchni, wyposażenia w urządzenia techniczne, wysokości

czynszu, o ewentualnym wspólnym użytkowaniu pomieszczeń oraz o dacie rozwiązania umowy i dacie faktycznego opróżnienia lokalu.

§ 24.

Kierownik Referatu Spraw Lokalowych na podstawie list osób zakwalifikowanych do otrzymania mieszkania dokonuje wyboru najemców i wydaje skierowania do KZGM celem zawarcia umowy. Wybór najemców winien opierać się na zasadzie realizacji wniosków wg. kolejności umieszczenia na liście oraz przy uwzględnieniu zasad określonych w art. 42 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

§ 25.

Zabrania się Komunalnemu Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej zawierania umów najmu bez skierowania wydanego przez Kierownika Referatu Spraw Lokalowych.

§ 26.

Referat Spraw Lokalowych prowadzi ewidencję wydanych skierowań na zawarcie umowy o najem lokali socjalnych, lokali o czynszu regulowanym i lokali o czynszu wolnym.

W ewidencji należy podać nazwisko i imię najemcy, datę wydania skierowania, ilość członków gospodarstwa domowego, dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za ostatnie trzy miesiące przed wydaniem skierowania oraz powierzchnię użytkową mieszkania.

§ 27.

W uzasadnionych przypadkach Zarząd Miasta na wniosek właściwego V-ce Prezydenta może podjąć uchwałę w zakresie wydania skierowania o zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny z pominięciem wytycznych określonych w nin. zasadach.

§ 28.

Kontrolę prawidłowości załatwiania spraw związanych z realizacją uchwały w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych sprawuje komisja doraźna, powołana przez Radę Miejską.

Rozdział IV

Czynsze

§ 29.

Wysokość opłaty za najem lokalu socjalnego /czynsz/ wynosi:

10 % dochodów gospodarstwa - w gospodarstwie jednorodzinnym

8 % dochodów gospodarstwa - w gospodarstwie 2 do 4 osobowym

5 % dochodów gospodarstwa - w gospodarstwie 5 osobowym i większym

Wysokość czynszu oblicza się na podstawie średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział lokalu socjalnego.

§ 30.

Średniomiesięczny dochód, o którym mowa w § 4, § 11, § 29 jest liczony w oparciu o zasady przewidziane w art. 40 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

§ 31.

Wysokość czynszu regulowanego ustala Rada Gminy w drodze odrębnej uchwały.

§ 32.

Wysokość czynszu wolnego ustala się w drodze przetargu ofertowego. Proponowana stawka za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, nie może być niższa od stawki czynszu regulowanego.

Rozdział V

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 33.

Jeżeli lokal socjalny znajduje się w budynku, w którym sprzedano co najmniej jedno mieszkanie należy dążyć do przekwalifikowania lokalu socjalnego na lokal o czynszu regulowanym przez podwyższenie jego standardu.

§ 34.

Jeżeli w budynku stanowiącym własność Gminy, sprzedano ponad 40% lokali mieszkalnych należy podjąć działania mające na celu sprzedaż pozostałych mieszkań.

§ 35.

Referat Spraw Lokalowych oraz Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej podejmą działania zmierzające do usprawnienia zamiany mieszkań w szczególności w odniesieniu do najemców, którzy dobrowolnie oddadzą do dyspozycji Gminy mieszkania o większej powierzchni. W takim przypadku Gmina pokrywa koszty przeprowadzki najemcy do mniejszego mieszkania.

§ 36.

W przypadku, gdy zgłoszony przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej lokal wymaga dużych nakładów na remont a na lokal ten nie będą reflektowały osoby znajdujące się na liście osób ubiegających się o lokal o czynszu regulowanym /rezygnacja co najmniej pięciu osób/, na lokal ten może otrzymać skierowanie do zawarcia umowy osoba znajdująca się na liście osób ubiegających się o najem mieszkania do remontu.

§ 37.

Referat Spraw Lokalowych sporządzi w terminie do 15 stycznia 1995 r. wykaz osób ubiegających się o lokal do remontu, których wnioski zostały zakwalifikowane do pozytywnego załatwienia.

Wykaz powinien zawierać nazwisko i imię, ilość członków gospodarstwa domowego, oraz datę złożenia wniosku.

Na wykazie mogą być ujęte tylko te osoby, które złożyły wniosek do dnia 12 listopada 1994 r. włącznie. Listę należy sporządzić wg kolejności wpływu wniosków.

Realizacja wniosków z tej listy następuje aż do wyczerpania.

§ 38.

Referat Spraw Lokalowych podda weryfikacji wszystkie dotychczas złożone wnioski o przydział lokalu w oparciu o Prawo lokalowe /ustawa z 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe z późn. zm./ kierując się wytycznymi określonymi w niniejszych zasadach. Po zweryfikowaniu powyższych wniosków Referat sporządzi listę osób wg. kolejności wpływu wniosków.

§ 39.

Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sporządzi w terminie dwóch miesięcy wykaz mieszkań zajętych bezprawnie i bez tytułu prawnego.

§ 40.

Na wniosek Kierownika Referatu Spraw Lokalowych Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wystąpi do Sądu o uzyskanie wyroku eksmisyjnego w przypadku nie spisania umowy o najem lokalu dotychczas zajmowanego /art. 64 ustawy o najmie lokali/.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Katowic
mgr Franciszek Kotulski

Część III

Zasady zbywania lokali mieszkalnych

Polityka gmin obejmująca sprzedaż lokali mieszkalnych jest najbardziej różnicowana z prezentowanych dotychczas regulacji. Specyfika poszczególnych wspólnot samorządowych kształtuje, w każdej z gmin odrębną filozofię względem sprzedaży mieszkań. Począwszy od polityki powszechnej rozprzedaży (z drobnymi wyjątkami) motywowanej, z jednej strony uwłaszczeniem mieszkańców gminy, z drugiej potaniem kosztów utrzymania mniejszego zasobu, aż po minimalne udogodnienia dla kupujących, wychodzące z założenia, że jeśli kogoś nie stać na zapłacenie za mieszkanie, nie będzie go również stać na ponoszenie kosztów utrzymania części wspólnych budynku. Gminy często przyjmują zasadę, że środki uzyskane ze sprzedaży muszą być przeznaczone na inwestycje w pozostały zasób mieszkaniowy.

Zasady zbywania mieszkań zwykle opierają się na systemie bonifikat dla nabywców (najemców) i rozłożeniu ich na raty z niskim oprocentowaniem. Tylko te dwa instrumenty pozwalają na różnorodne kształtowanie polityki sprzedaży. Duże preferencje cenowe przyznaje się nabywcom jednocześnie kupującym wszystkie lokale w danym budynku. Uzasadnienie znajdują ulgi przyznane kombatantom.

Zwykle ze sprzedaży są wyłączone grupy lokali określone bądź przedmiotowo (lokalizacja, data wybudowania itp.) bądź podmiotowo (najemca opłacający czynsz wolny, najemca zalegający z płatnościami).

Na uwagę zasługują rozwiązania różnicujące wielkość bonifikaty w zależności od wielkości mieszkania. Do określonej powierzchni bonifikata jest wyższa, powyżej niższa.

Ciekawymi inicjatywami są też, odrębne określanie zasad sprzedaży zabytków oraz ułatwienia w nabyciu gruntu pod budynkiem, oddanego we współużytkowanie wieczyste, na własność.

Prezentowane uchwały pozwalają dokonać porównania między poszczególnymi gminami, zarówno co do rozmiaru stosowanych ułatwień dla nabywców jak i sposobów, którymi zachęca się ich do kupowania zajmowanych lokali. Zestawienie tych uchwał stwarza możliwość wypracowania, przy zastosowaniu gotowych wzorców, własnej indywidualnej polityki gmin w zakresie zbywania lokali mieszkalnych.

UCHWAŁA NR CVI/980/98

Rady Miasta Krakowa

z dnia 18 lutego 1998 r.

**w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących
własność Gminy Kraków.**

/tekst ujednolicony przez redakcję/

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /tekst jednolity: Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, zm.: Dz. U. Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496 i Nr 132 poz. 622, z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113 poz. 734 i Nr 123 poz. 775/ i art. 34 ust. 6 w związku z art. 68 ust. 1 pkt. 7, ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. Nr 115 poz. 741/ Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

Rada Miasta Krakowa wyraża wolę zbywania lokali mieszkalnych wyłącznie na rzecz ich najemców.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kraków jest:

- racjonalne gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi Gminy Kraków,
- szeroka prywatyzacja zasobów mieszkaniowych,
- pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

§ 1.

Upoważnia się Zarząd Miasta Krakowa do sprzedaży na rzecz ich najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kraków, z wyjątkiem:

- 1/ pojedynczych lokali w budynkach przeznaczonych do:
 - a) remontu kapitalnego,
 - b) wyburzenia,
 - c) w których przewidywana jest zmiana funkcji,
- 2/ lokali wynajętych za czynsz socjalny,
- 3/ pracowni twórczych,
- 4/ lokali mieszkalnych położonych w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, oświatowych, administracyjnych, kulturalnych i służby zdrowia.

§ 2.

1. Nabywcami lokali mieszkalnych od Gminy Kraków na zasadach określonych w niniejszej uchwale mogą być ich najemcy, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) z uwagi na nawiązanie stosunku najmu przed 12 listopada 1994 r. na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale.

2. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych przyznaje się również ich najemcom, z którymi umowę najmu na dany lokal zawarto na podstawie:

- 1/ skierowania właściwego wydziału Urzędu Miasta Krakowa,
- 2/ wyroku sądowego.

§ 3.

Nabywca lokalu mieszkalnego ponosi koszty jego wyceny zleconej przez Gminę Kraków.

§ 4.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych może odbywać się za gotówkę lub na raty.

2. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty roczne płatne przez okres do 10 lat.

3. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność lokalu, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminie do 31 marca każdego roku.

4. Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego na raty pierwsza rata nie może być niższa niż 10% ceny sprzedaży lokalu.

5. Oprocentowanie należności przy rozłożeniu na raty wynosi 10% w stosunku rocznym od niespłaconej należności, jednakże nie więcej niż wskaźnik inflacji.

6. W przypadku zbywania prawa własności lokalu mieszkalnego nabytego od Gminy na raty - reszta zadłużenia wraz z odsetkami podlega niezwłocznej spłacie. Powyższe nie dotyczy zbycia lokalu mieszkalnego na rzecz osób bliskich.

7. Ilekroć w uchwale jest mowa o osobach bliskich, należy przez to rozumieć: zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osoby przysposabiające i przysposobione, małżonka - który nie pozostaje we wspólności ustawowej ze sprzedającym nieruchomość, oraz osobę, która pozostaje ze sprzedającym faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 5.

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych ustala się pierwszą opłatę roczną za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości:

- 1/ 15% ceny gruntu zabudowanego domem wielomieszkaniowym,
- 2/ 25% ceny gruntu zabudowanego budynkiem, w którym znajduje się nie więcej niż 4 lokale mieszkalne.

Od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego udziela się bonifikaty w następujący sposób:

1/ przy sprzedaży lokali mieszkalnych o powierzchni normatywnej w rozumieniu art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105 poz. 509) za gotówkę bonifikata wynosi:

a) 80% - przy sprzedaży pojedynczych lokali mieszkalnych w budynku, w którym znajdują się więcej niż 4 lokale mieszkalne,

b) 50% - w domach, w których znajduje się nie więcej niż 4 lokale mieszkalne,

c) 90% - przy równoczesnej sprzedaży wszystkich dotychczas nie wykupionych lokali mieszkalnych w budynku, w którym znajdują się więcej niż 4 lokale mieszkalne (przez równoczesną sprzedaż rozumie się zawarcie umów notarialnych w terminie nie przekraczającym 2 miesięcy od zawarcia pierwszej umowy notarialnej),

2/ w przypadku nabywania więcej niż jednego lokalu lub kolejnego lokalu - sprzedaż pierwszego następuje z bonifikatą, natomiast każdego następnego za cenę wolnorynkową płatną gotówką; dotyczy to również nabywania lokali mieszkalnych przez małżonków,

3/ przy sprzedaży lokali mieszkalnych o powierzchni ponadnormatywnej za gotówkę bonifikata od powierzchni normatywnej ustalona jest według zasad opisanych w pkt. 1, natomiast od powierzchni ponadnormatywnej wynosi 50%,

4/ przy sprzedaży na raty lokali mieszkalnych o powierzchni normatywnej przyjmując za podstawę do obliczeń art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105 poz. 509) bonifikata wynosi:

a) 50% - przy sprzedaży pojedynczych lokali w budynku, w którym znajdują się więcej niż 4 lokale mieszkalne,

b) 20% - w domach, w których znajduje się nie więcej niż 4 lokale mieszkalne,

5/ przy sprzedaży na raty lokali mieszkalnych o powierzchni ponadnormatywnej bonifikata od powierzchni normatywnej ustalona jest według zasad opisanych w pkt. 4, natomiast od powierzchni ponadnormatywnej wynosi 20 %,

6/ przy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków udziela się bonifikaty zgodnie z pkt. 1, 2, 3, 4 i 5 niniejszego paragrafu.

7/ dla lokali znajdujących się w obrębie Plant stosowane są następujące zasady:

a/ przy sprzedaży lokali mieszkalnych o powierzchni normatywnej - w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali - za gotówkę - bonifikata wynosi:

- 40% - przy sprzedaży pojedynczych lokali mieszkalnych w budynku, w którym znajdują się więcej niż 4 lokale mieszkalne,

- 25% - w domach, w których znajduje się nie więcej niż 4 lokale,

- 45% - przy równoczesnej sprzedaży wszystkich dotychczas nie wykupionych lokali mieszkalnych w budynku, w którym znajdują się więcej niż 4 lokale,

b/ w przypadku nabywania więcej niż jednego lokalu lub kolejnego lokalu - sprzedaż pierwszego następuje z bonifikatą, natomiast każdego następnego za cenę wolnorynkową płatną gotówką; dotyczy to również nabywania lokali mieszkalnych przez małżonków,

c/ przy sprzedaży lokali mieszkalnych o powierzchni ponadnormatywnej za gotówkę bonifikata od powierzchni normatywnej ustalona jest według zasad opisanych w lit. a, natomiast od powierzchni ponadnormatywnej wynosi 25%,

d/ przy sprzedaży na raty lokali mieszkalnych o powierzchni normatywnej przyjmując za podstawę do obliczeń art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105 poz. 509/ bonifikata wynosi:

- 25% - przy sprzedaży pojedynczych lokali w budynku, w którym znajdują się więcej niż 4 lokale mieszkalne,

- 10% - w domach, w których znajduje się nie więcej niż 4 lokale mieszkalne,

e/ przy sprzedaży na raty lokali mieszkalnych o powierzchni ponadnormatywnej bonifikata od powierzchni normatywnej ustalona jest według zasad opisanych w lit. d, natomiast od powierzchni ponadnormatywnej wynosi 10%,

f/ przy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków udziela się bonifikaty zgodnie z pkt. 1, 2, 3, 4 i 5 niniejszego paragrafu,

g/ w przypadku zbycia przez właściciela lokalu mieszkalnego na cele niemieszkalne właściciel jest zobowiązany do zwrotu bonifikaty.

§ 7.

1. Nie stosuje się bonifikat określonych w § 6 w przypadku sprzedaży:

1/ lokali w budynkach wybudowanych lub modernizowanych za środki Gminy Kraków w ostatnich 10 latach,

2/ lokali nabytych uprzednio przez Gminę Kraków po cenach wolnorynkowych - przez okres 10 lat od nabycia,

3/ lokali wynajętych za czynsz wolny.

2. Jeżeli lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 znajdują się w budynku wpisanym do rejestru zabytków, udziela się bonifikaty w wysokości 20%.

§ 8.

1. Do określenia powierzchni normatywnej należy przyjmować dane z oświadczenia składanego wraz z wnioskiem o wykup lokalu mieszkalnego do administracji budynku.

2. Przy określeniu powierzchni normatywnej uwzględnia się fakt wymeldowania lub zgonu osób zameldowanych w danym lokalu, a także fakt urodzenia, przysposobienia oraz zawarcia związku małżeńskiego - po złożeniu oświadczenia z wnioskiem o jego wykup.

3. Nabywca lokalu w dniu umowy notarialnej potwierdza zgodność danych z oświadczenia z aktualnym stanem.

§ 9.

Zwrotowi na rzecz Gminy podlega kwota stanowiąca równowartość zwaloryzowanej bonifikaty w sytuacji, gdy lokal mieszkalny nabyty od Gminy został przed upływem 10 lat wykorzystany w innym celu niż mieszkalny.

§ 10.

Zobowiązuje się Zarząd Miasta Krakowa do:

1/ planowania w kolejnych budżetach wydatków na mieszkalnictwo, to jest: budowę, modernizację, zakup lokali mieszkalnych i budynków, partycypację w kosztach budowy inwestycji mieszkaniowych Towarzystw Budownictwa Społecznego oraz inwestycji infrastrukturalnych związanych z budownictwem mieszkaniowym (w tym lokalne inicjatywy inwestycyjne i lokalne inicjatywy mieszkaniowe) - nie mniejszych niż planowane w tych budżetach przychody ze sprzedaży mieszkań,

2/ składania Radzie Miasta Krakowa półrocznych sprawozdań z realizacji niniejszej uchwały w ujęciu ilościowym i finansowym.

§ 11.

1. Uchyla się uchwałę Nr X/111/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 grudnia 1994 r. w sprawie ustalania kryteriów sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych.

2. Uchwały w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych podjęte przez Zarząd Miasta Krakowa do dnia 31 grudnia 1997 r. podlegają wykonaniu do dnia 31 marca 1998 r. na określonych w nich zasadach, o ile zasady te nie są sprzeczne z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741).

§ 12.

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w Gazecie Urzędowej Miasta Krakowa i zostanie podana do publicznej wiadomości mieszkańcom Krakowa w prasie, radiu i telewizji.

Przewodniczący Rady
Stanisław Handzlik

**Uchwała Nr LVIII/785/98
Rady Miejskiej w Bielsku-Białej
z dnia 28 kwietnia 1998 r.**

**w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych oraz przyznawania
pierwszeństwa w ich nabywaniu przez najemców oraz stosowania
bonifikat przy sprzedaży tych lokali przez Gminę.**

Działając na podstawie art. 18 ust. 1 pkt. 9a, art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /tekst jednolity Dz. U. Nr 13, poz. 74, z późniejszymi zmianami/ i art. 34 ust. 6, art. 68 ust. 1 pkt. 7, art. 70 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. Nr 115 poz. 741 z 1997 r./

Rada Miejska

uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Przeznaczyć do sprzedaży bezprzetargowej na rzecz najemców lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Bielsko-Biała z przyznaniem pierwszeństwa ich najemcom, z wyjątkiem:

a/ pojedynczych lokali w budynkach podlegających remontom kapitalnym lub wyburzeniom,

b/ lokali, w których przewidywana jest zmiana funkcji lub przeznaczenia wynikającego z planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bielska-Białej,

c/ lokali socjalnych oraz wynajmowanych za czynszem wolnym,

d/ pracowni twórców.

2. Zarząd może odmówić sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach:

a/ wybudowanych w okresie 5-ciu lat przed złożeniem wniosku o sprzedaż lokalu,

b/ w których Gmina przeprowadziła remont kapitalny w okresie 5-ciu lat przed złożeniem wniosku o sprzedaż lokalu,

c/ zlokalizowanych w strefie ścisłego centrum to jest przy ulicach:

11 Listopada, Barlickiego, Cechowej /od Pl. Smolki do Wałowej/, Łukowej, 3 Maja, Pl. Smolki, Pl. Wojska Polskiego i Rynek wraz z otoczeniem /tzw. "Starówka Bielska"/ zgodnie z planem rewitalizacji Starówki.

§ 2.

1. Udzielić zgody na stosowanie bonifikaty od ceny lokalu ustalonej w trybie art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli lokal mieszkalny jest sprzedawany w przypadku:

1/ równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w domach wielomieszkaniowych /powyżej 4 mieszkań/, w wysokości:

a/ 60 % - ceny lokalu przy zakupie za gotówkę,

b/ 30 % - ceny lokalu przy zakupie na raty, z obowiązkiem pierwszej wpłaty nie mniejszej niż 30 % ceny sprzedaży i rozłożeniem reszty ceny na raty płatne przez okres do 5 lat, wraz z oprocentowaniem o którym mowa w art. 70 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2/ równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w małych domach mieszkalnych /2 do 4 mieszkań w domu wolnostojącym/, w wysokości:

a/ 40 % - ceny lokalu przy zakupie za gotówkę,

b/ 20 % - ceny lokalu przy zakupie na raty, z obowiązkiem pierwszej wpłaty w wysokości nie mniejszej niż 30 % ceny sprzedaży i rozłożeniem reszty ceny na raty płatne przez okres do 5 lat wraz z oprocentowaniem, o którym mowa w art. 70 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

3/ sprzedaży pojedynczych lokali mieszkalnych w wysokości:

a/ 40 % - ceny lokalu przy zakupie za gotówkę,

b/ 15 % - ceny lokalu przy zakupie na raty, z obowiązkiem pierwszej wpłaty w wysokości nie mniejszej niż 30 % ceny sprzedaży i rozłożeniem reszty ceny na raty płatne przez okres do 5 lat wraz z oprocentowaniem o którym mowa w art. 70 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Za równoczesną sprzedaż najemcom wszystkich lokali w budynkach w rozumieniu uchwały uznaje się sytuację, w której najemcy lokali stanowiących własność Gminy wyrażają wolę nabycia na własność zajmowanego lokalu i dokonują przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego umowy kupna - sprzedaży, którego stronami będą Gmina oraz pozostali najemcy.

3. Bonifikaty określone w ust. 1 mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych sprzedawanych przez Gminę w trybie bezprzetargowym.

4. Lokal mieszkalny nabyty od Gminy z zastosowaniem bonifikaty nie może być zbyty ani wykorzystany na inny cel przed upływem 10-ciu dni od daty zawarcia umowy sprzedaży. W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego lub jego wykorzystania na inne cele przed upływem tego okresu nabywca ma obowiązek zwrotu na rzecz Gminy kwoty pieniężnej stanowiącej równowartość udzielonej bonifikaty zwaloryzowanej wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług ogłoszonego na podstawie odrębnych przepisów /ograniczenie o którym mowa powyżej nie dotyczy zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej określonej w art. 4 pkt. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami/.

§ 3.

1. W przypadku rozłożenia na raty należności z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego, oprocentowanie ustalone jest wg stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

2. Szczegółowe warunki i terminy spłat rat kapitałowych oraz oprocentowanie określa umowa.

3. W przypadku ratalnej sprzedaży lokalu nabywca ustanawia na rzecz Gminy hipotekę umowną, celem zabezpieczenia spłaty należności. Cała

cena sprzedaży staje się natychmiast wymagalna w razie zbycia nieruchomości przed upływem 10-ciu lat od daty zawarcia umowy lub jego wykorzystania na inne cele /z wyjątkiem zbycia na rzecz osób o których mowa w § 2 ust. 4 uchwały/, lub zaprzestania płacenia rat.

§ 4.

Koszty zleconej przez Gminę wyceny lokalu i gruntu oraz koszty wydzielenia niezbędnego terenu ponosi uprawniony do nabycia lokalu mieszkalnego.

§ 5.

1. Kwota wpływów ze sprzedaży mieszkań i budynków wyznacza minimalny poziom wydatków budżetu na remonty i budownictwo mieszkaniowe w danym roku budżetowym.

2. Zobowiązuje się Zarząd Miasta do ustalenia takich zasad rozliczeń wpływów i wydatków budżetowych, aby było możliwe stosowanie przepisu ust. 1 w toku realizacji niniejszej uchwały.

§ 6.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 7.

Traci moc Uchwała Nr XXXI/409/96 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 18 czerwca 1996 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej

Jan Kania

**Uchwała Nr LXIII/850/98
Rady Miejskiej w Bielsku-Białej
z dnia 18 czerwca 1998 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na zmianę ustawowej bonifikaty ceny
nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków województwa
bielskiego.**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132 poz. 622 i z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775/, art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. Nr 115, poz. 741/

Rada Miejska
uchwała, co następuje:

§ 1.

Wyrazić zgodę na obniżanie bonifikaty określonej w art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, do wysokości 30 % w przypadku:

1. gdy budynek jest usytuowany w strefie "ściślego centrum" tj. przy ulicach: 11 Listopada, Stojałowskiego, Barlickiego, Cechowej, Pl. Smolki, Wałowej, Łukowej, 3 Maja, Pl. Wojska Polskiego i Rynek wraz z otoczeniem tzw. "Starówka Bielska".

2. gdy stan techniczny budynku jest zadowalający - wymaga remontu bieżącego /zgodnie z opinią rzeczoznawcy i pracownika Nadzoru Budowlanego/.

§ 2.

Wyrazić zgodę na podwyższanie bonifikaty określonej w art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami do wysokości 70 % w przypadku, gdy stan techniczny budynku jest zły - wymaga remontu kapitalnego /zgodnie z opinią rzeczoznawcy i Nadzoru Budowlanego/.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Henryk Juszczak

**Uchwała Nr L/351/98
Rady Miasta Tarnobrzega
z dnia 25 lutego 1998 r.**

**w sprawie zasad dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych
w budynkach stanowiących własność Gminy Tarnobrzeg wraz
z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /tekst jednolity Dz. U. Nr 13, poz. 74 z 1996 r./ oraz art. 34 ust. 1 pkt. 3 art. 67 ust. 3, art. 68 ust. 1 pkt. 7, ust. 2, art. 70 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. Nr 115, poz. 741/, art. 7 i art. 8 ust. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /Dz. U. Nr 85, poz. 388 zm. Dz. U. Nr 106, poz. 682 z 1997 r. Rada Miasta Tarnobrzega uchwala, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz głównych najemców tych lokali, z którymi najem został nawiązany przed dniem 12 listopada 1994 r. na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale, wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu.

§ 2.

Ustala się następującą bonifikatę przy sprzedaży lokali mieszkalnych na własność od ceny ustalonej w wysokości nie niższej niż jej wartość:

1/ 40 % wartości lokalu przy jednorazowej wpłacie gotówką przed zawarciem aktu notarialnego,

2/ 25 % wartości lokalu w przypadku spłaty całej należności w ciągu

jednego roku, z tym, że 30 % należności należy wpłacić przed zawarciem aktu notarialnego,

3/ bez stosowania bonifikaty gdy okres spłaty nastąpi w okresie 5 lat z tym, że 25 % wartości lokalu należy wpłacić przed zawarciem aktu notarialnego.

§ 3

Rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP.

§ 4.

Raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie notarialnej.

§ 5.

W przypadku rozłożenia ceny na raty lokal podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

§ 6.

Bonifikata podlega zwrotowi przez nabywcę po jej rewaloryzacji, jeżeli nabywca dokona sprzedaży lokalu mieszkalnego przed upływem 10 lat od dnia jego nabycia lub będzie wykorzystywał lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

§ 7.

Obciąża się wnioskodawcę kosztami związanymi z wyceną lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 8.

Wylacza się ze sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach:

1. przeznaczonych do rozbiórki,
2. o nietrwałej konstrukcji.

§ 9.

W budynkach w których przed 1 stycznia 1995 r. nastąpiło ustanowienie odrębnej własności co najmniej jednego lokalu bez uwzględnienia

powierzchni do niego przynależnych, wysokość udziałów wszystkich właścicieli w nieruchomości wspólnej wyznacza się bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych.

§ 10.

Traci moc uchwała Rady Miasta Tarnobrzega Nr XXXIII/150/96 z dnia 14 lutego 1996 r. w sprawie zasad dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Tarnobrzeg wraz z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste.

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Tarnobrzega.

§ 12.

Uchwała podlega rozplakatowaniu na tablicach ogłoszeń Zarządu Miasta Tarnobrzega i wchodzi w życie z dniem 1 marca 1998 r.

Przewodniczący Rady Miasta
Kazimierz Gąsior

**Uchwała Nr XXXIV/788/98
Rady Miejskiej w Krośnie
z dnia 10 lutego 1998 r.**

w sprawie ustalenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, zm. Nr 58, poz. 261 Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 662, zm. Dz. U. z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775/ oraz art. 68 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. Nr 115, poz. 741/ - uchwala się, co następuje:

§ 1.

Ustala się następujące bonifikaty od ceny lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Krosno sprzedawanych na rzecz najemców tych lokali.

1. Obniża się cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego w następujących przypadkach i wysokościach:

a/ w razie jednorazowej wpłaty ceny o 20 %,

b/ jeżeli najemca lokalu mieszka w lokalu mieszkalnym na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale a najem został nawiązany przed dniem 12 listopada 1994 r., to obniżka ceny wynosi 1 %, za każdy rok zamieszkania, jednak nie więcej niż o 30 %.

2. Do okresu zamieszkania określonego w ust. 1 lit. b zalicza się także okres zamieszkania najemcy w innym lokalu znajdującym się w zasobach komunalnych Gminy Krosno na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany przed dniem 12 listopada 1994 r.

3. Całkowita obniżka ceny stanowi sumę ulg określonych w ustępie 1.

§ 2.

Wykonanie uchwały zleca się Zarządowi Miasta.

§ 3.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu przez rozplakatowanie w miejscach publicznych.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia i obowiązuje do 31 grudnia 1998 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Stanisław Kawula

Uchwała Nr XXXIV/787/98

Rady Miejskiej w Krośnie

z dnia 10 lutego 1998 r.

w sprawie ustalenia umownej stawki oprocentowania.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, zm. Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, zm. Dz. U. z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775 oraz art. 70 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. Nr 115 poz. 741/ - uchwała się, co następuje:

§ 1.

Rozłożona na raty nie spłacona część ceny lokalu mieszkalnego sprzedanego w drodze bezprzetargowej podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu umownej stawki oprocentowania równej 1/5 stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski i obowiązującej w dniu 31 XII poprzedniego roku kalendarzowego.

§ 2.

Wykonanie uchwały zleca się Zarządowi Miasta.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Stanisław Kawula

**Uchwała Nr 771/98
Rady Miejskiej w Kielcach
z dnia 24 marca 1998 r.**

**- w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych
w budynkach stanowiących własność Miasta Kielce.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496 i Nr 132 poz. 622 oraz z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734 i Nr 123 poz. 775/ oraz art. 34 ust. 6, art. 68 ust. 1 pkt. 7, art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. Nr 115, poz. 741/, Rada Miejska w Kielcach uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala zasady sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 2.

Przedmiotem sprzedaży są lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta Kielce z wyjątkiem lokali socjalnych.

§ 3.

1. Wyraża się zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych, określonych w § 2, wraz ze sprzedażą albo oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu o ile nabywcą jest osoba korzystająca z pierwszeństwa, o którym mowa w art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych najemcom, którzy nawiązali najem po dniu 11 listopada 1994 r.

z uwzględnieniem postanowień art. 34 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami

§ 4.

W przypadku gdy najemcy, o których mowa w § 3, nie skorzystają w określonym terminie, o którym mowa w art. 34 ust. 4 z prawa pierwszeństwa, sprzedaż lokali może nastąpić w drodze przetargu, jeżeli najemca zalega z zapłatą czynszu przez okres powyżej 12 miesięcy lub w przypadku, gdy do Miasta Kielce należy mniej niż 20 % ogólnej liczby lokali mieszkalnych w budynku.

§ 5.

1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego określonej przez biegłego, w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży tego lokalu wraz z ułamkową częścią gruntu lub wraz z oddaniem ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste:

- w budynku wielomieszkaniowym - w wysokości 60 %,

- w budynku o 4 lub mniejszej ilości lokali mieszkalnych w wysokości 20 %.

2. W przypadku równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku wielomieszkaniowym stosuje się bonifikatę w wysokości 80 % od ceny określonej przez biegłego.

§ 6.

1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty przy rozkładaniu na raty określonej przez biegłego ceny sprzedawanego lokalu wraz z ułamkową częścią gruntu lub wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu:

- w budynku wielomieszkaniowym - w wysokości 30 %,

- w budynku o 4 lub mniejszej ilości lokali mieszkalnych - w wysokości 10 %.

2. Nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy wynoszącej 15 % w stosunku rocznym.

§ 7.

1. Bonifikaty wymienione w § 5 i § 6 mają zastosowanie wyłącznie przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych z wyłączeniem mieszkań, o których mowa w art. 66 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105, poz. 509 z późn. zmianami/.

2. Najemca ma prawo do jednej bonifikaty.

§ 8.

Ustala się termin obowiązywania bonifikat, o których mowa w § 5, § 6 i § 7 do dnia 31 grudnia 1998 r.

§ 9.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kielce.

§ 10.

Uchyła się uchwałę Nr 285/95 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 14 grudnia 1995 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Kielce, ze zmianami dokonanymi uchwałą Nr 508/96 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 27 grudnia 1996 r.

§ 11.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z tym że uzgodnienia między Zarządem Miasta Kielce a najemcami, spisane w formie protokołu przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, wiążą w zakresie ceny i warunków w ciągu miesiąca od jej podjęcia.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Kielcach

Czesław Dawid

Uzasadnienie

Z dniem 1 stycznia 1998 roku weszła w życie ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. Nr 115, poz. 741/, która nieco odmiennie od dotychczas obowiązującej ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości reguluje zagadnienia związane z gospodarowaniem nieruchomościami stanowiącymi własność gminy.

W myśl art. 25 ust. 1 gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd gminy. Gospodarowanie zasobem polega m.in. na zbywaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu. W przypadku zbywania nieruchomości zgodnie z art. 34 ust. 1 w/w ustawy osobom fizycznym i prawnym, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:

1/ przysługuje jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami lub odrębnych przepisów,

2/ jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości lub następcą prawnym tego właściciela, jego adres jest znany, a nieruchomość została przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 roku,

3/ jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany przed dniem 12 listopada 1994 r. na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale.

Z powyższego wynika, iż pierwszeństwa w nabyciu ustawa nie przyznaje osobom, które stały się najemcami po dniu 11 listopada 1994 r. Mając jednak na uwadze, iż część najemców wstąpiła w stosunek najmu po w/w dacie na skutek śmierci osoby bliskiej będącej najemcą, z którą zamieszkiwała, zasadne jest przyznanie pierwszeństwa w nabyciu lokali również takim najemcom.

W podobnej sytuacji znaleźliby się najemcy, którzy otrzymali lokale w stanie surowym i aby nadawały się one do zamieszkania, musieli ponieść znaczne nakłady, co uzasadnia sprzedaż takich lokali ich najemcom. W przypadku, gdy osoby o których mowa w art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego, Gmina zbywa te lokale w drodze przetargu.

Zgodnie z przepisami w/w ustawy cena nieruchomości sprzedawanych w trybie bezprzetargowym może być rozłożona na raty, nie dłużej niż na 10 lat.

Wierzytelność gminy w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu. Rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega w myśl art. 70 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, która aktualnie wynosi 25 %.

Rada gminy może jednak zastosować umowne stawki oprocentowania i w związku z tym roczna stawka wynosząca 15 % pozwoliłaby na wykupienie lokali mieszkalnych przez najemców o niskich dochodach.

Wychodząc naprzeciw takim właśnie najemcom zasadne jest również wyrażenie zgody na udzielenie bonifikaty od ceny lokalu sprzedawanego na raty w wysokości 30 % w budynku wielomieszkaniowym i 10 % w budynkach o 4 i mniejszej ilości lokali mieszkalnych.

Bonifikaty w wysokości 60 % i 30 % mają zastosowanie wyłącznie przy sprzedaży na rzecz najemców lokali w budynkach wielomieszkaniowych, a w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach o 4 lub niższej ich ilości lokali bonifikata ta wynosi odpowiednio 20 % i 10 %.

W przypadku równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku wielomieszkaniowym stosuje się bonifikatę w wysokości 80 % od ceny określonej przez biegłego.

Zaproponowane w § 4 projektu uchwały rozwiązania umożliwiające sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze przetargu są krokiem w spełnieniu następujących celów:

1/ stworzenie "czystej" własności /prywatnej/ w poszczególnych budynkach, aktualnie w 13 przypadkach udział gminy w budynkach wynosi ok. 20 % /w zasobie komunalnym pozostało od 1 do 7 mieszkań/.

2/ zdyscyplinowanie najemców w terminowym regulowaniu opłat za mieszkania. Na dzień 31 stycznia 1998 r. 125 najemców zalega z opłatami za mieszkania komunalne powyżej 12 miesięcy na kwotę ponad 2.300.000 zł.

Wiceprezydent
Leszek Andrasik

Uchwała Nr 1887/98
Zarządu Miasta Katowice
z dnia 06.03.1998 r.

w sprawie stosowania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Katowice, na rzecz ich najemców wraz ze sprzedażą części ułamkowej w częściach wspólnych budynku ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste części ułamkowej gruntu.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm./, art. 68 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. Nr 115, poz. 741/ oraz § 4 Uchwały Nr XLIX/524/98 Rady Miejskiej Katowic z dnia 16 lutego 1998 r. w sprawie określenia kierunków polityki miasta Katowice w zakresie gospodarowania nieruchomościami, zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata

Zarząd Miasta Katowice
uchwała:

1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność Miasta Katowice stosować niżej wymienione bonifikaty od cen lokali:

1.1. Przy równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku, wyłączającej Miasta ze wspólnoty lokalowej

- 80 % bonifikaty od ceny lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę, przy zakupie za gotówkę,

- 60 % bonifikaty od ceny lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę, przy zakupie na raty z obowiązkiem pierwszej wpłaty w wysokości nie mniej niż 30 % ceny obniżonej i rozłożeniem reszty ceny obniżonej do 4 rat rocznych z odsetkami.

1.2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych nie wymienionych w punkcie 1.1.

- 60 % bonifikaty od ceny lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę, przy zakupie za gotówkę,

- 40 % bonifikaty od ceny lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę, przy zakupie na raty z obowiązkiem pierwszej wpłaty w wysokości nie mniej niż 40 % ceny obniżonej i rozłożeniem reszty ceny obniżonej do 9 rocznych rat z odsetkami.

1.3. Przy równoczesnej sprzedaży lokali mieszkalnych w małych domach mieszkalnych /2 do 4 mieszkań w domu wolnostojącym jednoklatkowym/,

- 60 % bonifikaty od ceny lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę, przy zakupie za gotówkę,

- 40 % bonifikaty od ceny lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę, przy zakupie na raty z obowiązkiem pierwszej wpłaty w wysokości nie mniej niż 40 % ceny obniżonej i rozłożeniem reszty ceny obniżonej do 9 rocznych rat z odsetkami.

2. Odsetki w rozumieniu niniejszej uchwały ustala się na poziomie 30% stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

3. Przy równoczesnej sprzedaży lokali mieszkalnych w domach wielomieszkaniowych i małych domach mieszkalnych - należną różnicę bonifikat zatrzymuje się w depozycie Urzędu Miasta Katowice i zwraca na rzecz nabywców z chwilą zawarcia aktu notarialnego ostatniego lokalu w danym budynku.

4. Za równoczesną sprzedaż w rozumieniu niniejszej uchwały uznaje się:

- złożenie deklaracji wykupu przez wszystkich najemców lokali mieszkalnych w budynku,

- zawarcie aktów notarialnych z najemcami deklarującymi wykup mieszkania w okresie 6-miesięcznym licząc od dnia pierwszej sprzedaży.

5. W wypadku nie dojścia do skutku równoczesnej sprzedaży lokali mieszkalnych kwota z depozytu staje się własnością Miasta.

6. Przy sprzedaży ratalnej kwota z depozytu staje się własnością Miasta, nie zostaje zaliczona na poczet zakupu mieszkania, stanowi ona odszkodowanie umowne za niezmiennosć warunków sprzedaży przyjętych w akcie notarialnym.

7. Lokal mieszkalny nabyty od Miasta z zastosowaniem bonifikaty może być przez nabywcę zbyty przed upływem dziesięciu lat, lecz w tym wypadku przed zbyciem lokalu właściciel zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji.

Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

8. Uchwała o ulgach ma zastosowanie do sprzedaży dokonywanych umowami notarialnymi zawieranymi od dnia jej wejścia w życie bez względu na datę uchwały Zarządu Miasta wyznaczającej mieszkanie do sprzedaży.

9. Nadzór nad wykonaniem uchwały powierzyć Wiceprezydentowi Wojciechowi Brońskiemu.

10. Wykonanie uchwały powierzyć Naczelnikowi Wydziału Geodezji i Gospodarki Mieniem.

11. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie

W świetle obowiązujących przepisów - art. 68 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. Nr 115, poz. 741/ Rada Miejska Katowic upoważniła Zarząd Miasta do udzielenia bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych w granicach od 40 % do 80 %.

Stworzenie dogodnych warunków sprzedaży poprzez zastosowanie bonifikat przyczyni się do większego zainteresowania zakupem lokali mieszkalnych na własność co w konsekwencji przyspieszy proces wyjścia miasta ze współwłasności i zmniejszy wydatki miasta na utrzymanie budynków mieszkalnych.

Przewidziane wysokie bonifikaty przy równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku będą realizowane w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy a gwarancją realizowania ofert przez najemców będzie zdeponowanie na koncie Urzędu Miasta różnicy wysokości ulgi.

**Uchwała Nr 1886/98
Zarządu Miasta Katowice
z dnia 06.03.1998 r.**

**w sprawie ustalenia bonifikaty przy sprzedaży udziałów w gruncie
na rzecz użytkownika wieczystego, którego prawo użytkowania
wieczystego związane jest z własnością lokalu mieszkalnego.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm./, art. 32 ust. 1 oraz art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. Nr 115, poz. 741/ oraz § 4 pkt. 2 lit. g Uchwały Nr XLIX/524/98 Rady Miejskiej Katowic z dnia 16 lutego 1998 r. w sprawie określenia kierunków polityki miasta Katowice w zakresie gospodarowania nieruchomościami, zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata

Zarząd Miasta Katowice
uchwała:

1. Ustalić 99 % bonifikatę przy sprzedaży udziałów w gruncie na rzecz użytkownika wieczystego, którego prawo użytkowania wieczystego związane jest z własnością lokalu mieszkalnego.

2. Nadzór nad wykonaniem uchwały powierzyć Wiceprezydentowi Katowic Wojciechowi Brońskiemu.

3. Wykonanie uchwały powierzyć Naczelnikowi Wydziału Geodezji i Gospodarki Mieniem.

4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Prezydent Katowic
Henryk Dziewlor

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości /Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127/ wprowadzającym możliwość sprzedaży obok oddania w użytkowanie wieczyste, ułamkowej części gruntu niezbędnego dla prawidłowego korzystania z domu w którym sprzedawany był lokal mieszkalny - miasto sprzedawało lokale mieszkalne ich najemcom wraz ze sprzedażą ułamkowej części gruntu, stanowiącego przedmiot współużytkowania wieczystego związanego z własnością uprzednio sprzedanych lokali mieszkalnych.

Powyższe doprowadziło do mieszanej formy władania gruntem zabudowanym domem wielomieszkaniowym w którym sprzedawane były lokale mieszkalne.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 września 1995 r. Nr III CZP 127/97 stwierdził, że niedopuszczalna jest sprzedaż udziału w gruncie wraz ze sprzedażą mieszkania, jeżeli wcześniej ustanowione zostało na nim prawo użytkowania wieczystego związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu. Spowodowało to konieczność doprowadzenia do jednolitej formy władania gruntem pod budynkami komunalnymi. Bez regulacji tego stanu rzeczy kontynuowanie sprzedaży mieszkań jest niemożliwe.

Bonifikata od ceny w wysokości 99 % przy sprzedaży gruntu na rzecz użytkownika wieczystego, którego prawo użytkowania wieczystego związane jest z własnością lokalu mieszkalnego powinna spowodować, że propozycja zmiany prawa do gruntu przyjęta zostanie przez użytkownika wieczystego pozytywnie.

Wniezione opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za dany rok, nie będą rozliczane w związku ze sprzedażą tego gruntu na rzecz użytkownika wieczystego.

**Uchwała Nr 557/98
Rady Miejskiej w Tychach
z dnia 14 stycznia 1998 r.**

**w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych oraz oddania gruntu
w użytkowanie wieczyste**

/tekst ujednolicony przez redakcję/.

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz. U. Nr 13, poz. 74 z 1996 r. z późn. zm./, w oparciu o art. 34 ust. 3 i ust. 6, art. 68, art. 70, art. 71, art. 72, art. 74 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. Nr 115 poz. 741 z 1997 r./ ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /Dz. U. Nr 85, poz. 388 z 1994 r. z późn. zm./ oraz art. 20 ust. 6 ustawy z dnia 24 stycznia 1991 r. o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego /Dz. U. Nr 17, poz. 75 z 1991 r. z późn. zm./, na wniosek zarządu miasta, po pozytywnym zaopiniowaniu przez komisję inicjatyw lokalnych

uchwala się, co następuje:

§ 1.

Najemcy lokali mieszkalnych, których właścicielem jest gmina Tychy mogą wykupić wynajmowany lokal za gotówkę lub na raty oraz otrzymać w wieczyste użytkowanie określoną część nieruchomości gruntowej.

§ 2.

1. Najemcom, którzy złożą wniosek o wykup wynajmowanego lokalu mieszkalnego udziela się następujących bonifikat od cen lokali mieszkalnych:

a/ przy indywidualnym wykupie lokalu mieszkalnego za gotówkę bonifikata wynosi 70 %,

b/ przy indywidualnym wykupie lokalu mieszkalnego w systemie ratalnym bonifikata wynosi 50 %,

c/ przy wykupie lokali mieszkalnych przez co najmniej 70 % najemców jednego budynku, bonifikata wynosi 90 % dla najemców wykupujących lokal za gotówkę oraz 70 % dla najemców wykupujących lokal w systemie ratalnym.

2. Prawo do wykupu lokali mieszkalnych, o których mowa w § 1, mają zarówno najemcy, którzy uprawnienia do najmu lokalu nabyli przed 12 XI 1994 r. na podstawie decyzji administracyjnej jak i najemcy, z którymi najem lokalu mieszkalnego został nawiązany na podstawie umowy cywilnoprawnej.

§ 3.

1. Przy wykupie lokalu mieszkalnego w systemie ratalnym, o którym mowa w § 1 lit. b, c, niniejsze uchwały, pierwsza rata nie może być mniejsza niż 10 % wartości lokalu i powinna być uiszczona najpóźniej w dniu zawarcia umowy przed notariuszem.

2. Pozostałą część należnej kwoty najemca winien spłacić w ratach określonych w umowie w okresie nie dłuższym niż 10 lat.

3. W razie rozłożenia ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego na raty, podlega ona oprocentowaniu w wysokości 10 % w skali rocznej.

§ 4.

W przypadku, jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego przed upływem 10 lat od dnia jego nabycia zbył ten lokal lub wykorzystał go na cele inne niż mieszkalne, gmina Tychy nie będzie domagać się zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji.

§ 5.

Cena lokalu mieszkalnego równa jest jego wartości określonej w operacie sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 6.

Koszty wyceny i sprzedaży lokalu mieszkalnego obciążają nabywcę.

§ 7.

Bonifikaty, o których mowa w niniejszej uchwale przysługują wyłącznie najemcom, którzy nie zalegają z żadnymi opłatami z tytułu najmu lokalu mieszkalnego.

§ 8.

O wykup zajmowanego lokalu mieszkalnego nie mogą ubiegać się osoby, które zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Tychach nr 69/94 z dnia 29.12.1994 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i uchwałą Zarządu Miasta Tychy nr 01364/10/95 z dnia 11.01.1995 r. /z późn. zm./ w sprawie wyodrębnienia z gminnego zasobu mieszkaniowego lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne - zajmują lokale wpisane do ewidencji lokali socjalnych, a także najemcy lokali w budynkach nowo wybudowanych przez Gminę i oddanych do użytku po 31.12.1997 r.

§ 9.

1. Kombatantom i innym osobom uprawnionym, w rozumieniu ustawy z dnia 24 stycznia 1991 r. o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego /Dz. U. Nr 17 poz. 75 z 1991 r. z późn. zm./, przyznaje się ulgę w wysokości 10 % ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

2. Ulga ta nie przysługuje w przypadku o którym mowa w § 2 ust. 1 lit. c.

§ 10.

Szczegółowe zasady postępowania obowiązujące przy preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych, jak również inne kwestie z tym związane nie uregulowane niniejszą uchwałą określi Zarząd Miasta Tychy w drodze uchwały.

§ 11.

Rada Miejska w każdym roku budżetowym odrębną uchwałą przeznaczy środki ze sprzedaży mieszkalnych lokali komunalnych na:

- budownictwo mieszkaniowe - 55 %
- remonty kapitalne budynków mieszkalnych lub części budynków mieszkalnych pozostających własnością gminy - 40 %
- inwentaryzacje budynków - 5 %

§ 12.

W stosunku do najemców, którzy wnioski o wykup zajmowanego lokalu mieszkalnego złożyli w terminie do 31 grudnia 1997 r. włącznie stosuje się zasady określone w uchwale Rady Miejskiej Tychy nr 228/96 z dnia 15 lutego 1996 r. /z późn. zm./ w sprawie polityki mieszkaniowej gminy oraz w uchwale nr XII/147/91 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 19 września 1991 r. w sprawie uzupełnienia uchwały nr XI/120/91 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 20.06.1991 r. w sprawie zgody na zbycie lokali mieszkalnych i oddanie we współużytkowanie wieczyste gruntów.

§ 13.

Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest zarząd miasta.

§ 14.

Tracą moc następujące uchwały:

- nr XII/147/91 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 19 września 1991 r. w sprawie uzupełnienia uchwały nr XI/120/91 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 20.06.1991 r. z zastrzeżeniem, że zachowuje ona ważność do czasu rozpatrzenia wszystkich wniosków złożonych do 31 grudnia 1997 r.,

- nr XXI/281/92 Rady Miejskiej z dnia 24 września 1992 r. w sprawie przyznania kombatantom i innym osobom uprawnionym zniżki w wysokości 10 % ceny zakupu od miasta lokalu mieszkalnego na własność,

- nr 228/96 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 15 lutego 1996 r. w sprawie polityki mieszkaniowej gminy /z późn. zm./ z zastrzeżeniem, że zachowuje ona ważność do czasu rozpatrzenia wszystkich wniosków o wykup lokali mieszkalnych złożonych do dnia 31 grudnia 1997 r.

§ 15.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 1998 r. i podlega ogłoszeniu w prasie lokalnej.

Przewodniczący Rady Miejskiej
mgr Grzegorz Kazimierski

**Uchwała Nr 01364/3/98
Zarządu Miasta Tychy
z dnia 21 stycznia 1998 r.**

**w sprawie ustalenia szczegółowych zasad postępowania
obowiązujących przy preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych.**

Działając na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz. U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późn. zm./ oraz art. 34 ust. 3 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. Nr 115 poz. 741 z 1997 r./ w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Tychach nr 557/98 z dnia 14 stycznia 1998 r. w sprawie polityki mieszkaniowej Gminy

Zarząd Miasta uchwała:

§ 1.

1. Wnioski o wykup lokali mieszkalnych składane są w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych w Tychach przy ulicy Filaretów 31 w Dziale Eksploatacji.

2. Najemcy zamierzający wykupić lokale mieszkalne w oparciu o § 2 ust. 1 pkt. a, b, c, uchwały Rady Miejskiej nr 557/98 z dnia 14 stycznia 1998 r. wypełniają wniosek zbiorowy i wnioski indywidualne.

3. Wzory wniosków stanowią załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

4. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych opisuje wniosek pod względem technicznym i potwierdza prawdziwość złożonych przez najemców podpisów, a w przypadku trybu wynikającego z § 2 ust. 1 pkt. c potwierdza również fakt, iż wniosek zbiorczy spełnia wymogi § 6 ust. 1

niniejszej uchwały. Potwierdzony wniosek przekazuje do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

5. Wydział Gospodarki Nieruchomościami - po sprawdzeniu wniosku pod względem formalnym - informuje osobę zainteresowaną o przystąpieniu do realizacji złożonego wniosku.

6. Po wyczerpaniu trybu wynikającego z ust. 1 - 6 Wydział Gospodarki Nieruchomościami zleca rzeczoznawcy majątkowemu, wyłoniłemu w trybie ustawy o zamówieniach publicznych, dokonanie wyceny lokalu mieszkalnego.

§ 2.

1. Wydział Gospodarki Nieruchomościami w oparciu o art. 35 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. Nr 115 poz. 741 z 1997 r./ - sporządza wykaz poszczególnych nieruchomości /lokalu mieszkalnych/ przeznaczonych do sprzedaży wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu i dokonuje jego wywieszenia na tablicy ogłoszeń w gmachu urzędu na okres 3 tygodni.

2. Po upływie terminu o którym mowa w ust. 1 sporządzany jest protokół ustalający nabywcę nieruchomości, który stanowi podstawę zawarcia umowy notarialnej - w terminie ustalonym w porozumieniu z Notariuszem.

§ 3.

1. W przypadku wycofania wniosku o wykup lokalu mieszkalnego po dokonaniu wpłaty, Urząd Miejski dokona zwrotu wpłaconej kwoty w terminie 3 dni od daty złożenia rezygnacji.

2. W przypadku gdy po wycofaniu wniosku o wykup lokalu mieszkalnego przez najemcę, wniosek zbiorowy nie spełnia wymogów § 2 ust. 2 pkt. c uchwały Rady Miejskiej nr 557/98 z dnia 14 stycznia 1998 r., pozostali najemcy wnioskujący o zbiorowy wykup mogą domagać się indywidualnego wykupu pod warunkiem dokonania stosownej dopłaty.

§ 4.

1. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych zleci przeprowadzenie inwentaryzacji technicznej budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

2. Inwentaryzacją techniczną objęte zostaną w pierwszej kolejności budynki z których najemcy złożyli wnioski o wykup mieszkania.

3. Inwentaryzacji pozostałych budynków dokonywać się będzie w miarę posiadanych środków.

4. Inwentaryzacja dokonywana będzie przez biegłego wyłonionego na zasadach określonych w ustawie o zamówieniach publicznych.

§ 5.

Do spraw o wykup lokali mieszkalnych wszczętych przed dniem wejścia w życie uchwały Rady Miejskiej nr 557/98 z dnia 14 stycznia, a nie zakończonych zawarciem aktu notarialnego stosuje się przepisy tej uchwały.

§ 6.

1. Przy wykupie lokali mieszkalnych o których mowa w § 2 ust. 1 pkt. c uchwały Rady Miejskiej Nr 557/98 z dnia 14 stycznia 1998 r. do 70% najemców jednego budynku zalicza się ilość wniosków indywidualnie załączonych do wniosku zbiorowego zgłoszonego przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych.

Do liczby tej wlicza się już wykupione lokale.

2. Z ulg o których mowa w § 2 ust. 1 pkt. c uchwały Rady Miejskiej nr 557/98 z dnia 14 stycznia 1998 r. wynikających ze zbiorowego wykupu lokali najemcy danej nieruchomości mogą skorzystać tylko raz.

3. Wzory protokołów o ustanowieniu własności lokalu stanowią załączniki nr 3, 4, 5, 6, do niniejszej uchwały.

§ 7.

Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest Prezydent Miasta.

§ 8.

Traci moc uchwała:

- uchwała Nr 0134/124/96 z dnia 3 kwietnia 1996 r.,

- uchwała Nr XII/147/93 z dnia 19 września 1993 r.

§ 9.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta
mgr inż. Aleksander Gądek

**Załącznik nr 1 do uchwały
nr 01364/3/98
Zarządu Miasta Tychy
z dnia 21.01.1998 r.**

.....
Imię i nazwisko

.....
Adres

Zarząd Miasta Tychy
przez
Miejski Zarząd
Budynków Mieszkalnych
ul. Filaretów 31
43-100 Tychy

Wniosek o wykup lokalu mieszkalnego

Proszę o wyrażenie zgody na wykupienie lokalu mieszkalnego
położonego przy ul. - którego jestem
najemcą.

* Deklaruję wykup lokalu mieszkalnego za gotówkę - na raty celem
skorzystania z ulgi w wysokościzgodnie z uchwałą Rady
Miejskiej dniar.

Jednocześnie zobowiązuję się do uiszczenia opłaty za sporządzenie
wyceny lokalu mieszkalnego.

* odpowiednie skreślić

.....
podpis

Oświadczam, iż zapoznałem się z przepisami ustawy o własności lokali
z dnia 24.06.1994 r. /Dz. U. Nr 85 z dnia 27 lipca 1994 r. z późn. zm./
- w szczególności przyjąłem do wiadomości, iż z chwilą wpisu do księgi
wieczystej i jego uprawomocnieniu, staję się właścicielem lokalu
mieszkalnego i jestem zobowiązany do ponoszenia pełnych kosztów
utrzymania nieruchomości oraz części wspólnych nieruchomości
proporcjonalnie do wysokości posiadanych udziałów.

.....
podpis

Adnotacja administracji dotyczy płatności czynszowych.

**Załącznik nr 2 do uchwały
nr 01364/3/98
Zarządu Miasta Tychy
z dnia 21.01.1998 r.**

Zarząd Miasta Tychy
przez Miejski Zarząd
Budynków Mieszkalnych
ul. Filaretów 31
43-100 Tychy

My niżej podpisani mieszkańcy bloku położonego przy ulicy
..... nr przedkładamy wnioski o zbiorowy
wykup lokali mieszkalnych na warunkach określonych w ust..... pkt.
..... uchwały Rady Miejskiej nr
z dnia r.

podpisy:

Załączniki:
podania indywidualne

Część IV

Formy aktywizacji rozwoju mieszkalnictwa

Rozwój mieszkalnictwa na terenie gminy może być jednym z priorytetów wspólnoty samorządowej. Nie brak obecnie instrumentów prawnych pozwalających gminom aktywnie kreować rozmaite poczynania w tym zakresie.

W dyspozycji gmin znajdują się dwa atuty: grunty i możliwość kształtowania planów zagospodarowania przestrzennego. Czy zostaną one wykorzystane zależy tylko od władz gmin.

Wśród pozostałych sposobów na polepszenie sytuacji mieszkaniowej na terenie gminy wymienić należy zakładanie i przystępowanie do Towarzystw Budownictwa Społecznego, przystępowanie do spółdzielni mieszkaniowych, adaptowanie pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne, wspomaganie wspólnot mieszkaniowych oraz poręczenia za podmioty podejmujące działania inwestycyjne w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Poniżej umieszczone zostały uchwały rad i zarządów gmin stanowiące wzorcowe rozwiązania w tym zakresie. Do zbioru dołączono również przykładowe akty założycielskie TBS-ów i ich statuty. Zamieszczone materiały nie wyczerpują wszystkich możliwych form wspierania mieszkalnictwa, a jedynie ukazują, że prowadzenie aktywnej polityki w tym kierunku jest możliwe.

W przygotowaniu znajduje się publikacja poświęcona wyłącznie kreatywnym formom wspierania rozwoju mieszkalnictwa przez gminy.

Akt założycielski spółki
Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
- Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Tychach
/forma aktu notarialnego/

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

Stawający działający w imieniu i na rzecz Gminy Tychy oświadczają, że tworzą na podstawie art. 158 i następnych Kodeksu handlowego spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zwaną dalej "Spółką".

§ 2.

Firma Spółki brzmi: Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Spółka może używać skrótu Tyskie TBS sp. z o.o.

§ 3.

1. Siedzibą Spółki jest miasto Tychy.
2. Obszarem działania Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Zasady współpracy z innymi gminami mogą być określone na wniosek tych gmin porozumieniem.
4. Na obszarze swojego działania Spółka może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa, przystępować do innych spółek lub spółdzielni osób prawnych.

§ 4.

1. Spółka działa na podstawie ustawy z dnia 26.10.1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw /Dz. U. Nr 133, poz. 654 z późn. zmianami/, ustawy

z dnia 2.07.1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105 poz. 509 z późn. zmianami/, przepisów kodeksu handlowego oraz postanowień niniejszego aktu założycielskiego

2. Spółka współpracuje ściśle w zakresie swojej działalności z Gminą Tychy.

§ 5.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 6.

Zadaniem Spółki jest stwarzanie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin których nie stać na zakup mieszkania, przez budowę dla nich mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach. W działalności tej Spółka uwzględniać będzie sytuację społeczną i finansową rodzin ubiegających się o mieszkania.

§ 7.

1. Przedmiotem przedsiębiorstwa Spółki jest realizacja lokalnego programu Towarzystwa Budownictwa Społecznego w tym budowanie i nabywanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu.

Spółka zajmuje się również:

a/ wynajmowaniem lokali użytkowych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Spółki,

b/ przeprowadzaniem remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,

c/ sprawowaniem na podstawie umów zlecenia zarządu i administrowaniem budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności Spółki,

d/ pełnieniem usług zastępstwa inwestycyjnego,

e/ budowaniem domów mieszkalnych na rzecz innych podmiotów prawa,

f/ przeprowadzaniem remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki,

g/ prowadzaniem inwestycji gminnych z zakresu przygotowania technicznego terenów wyznaczonych w gminie pod budownictwo mieszkaniowe,

h/ prowadzaniem inwestycji gminnych w tym budowę domów mieszkalnych, modernizację mieszkań oraz adaptację obiektów niemieszkalnych na mieszkania,

i/ budowaniem budynków i lokali użyteczności publicznej związanych z funkcjonowaniem zespołu /osiedla/ mieszkaniowego,

j/ prowadzeniem działalności handlowej w zakresie materiałów budowlanych oraz artykułów wyposażenia mieszkań.

2. Dla realizacji tych zdań, Spółka wykorzystywać będzie osiągnięcie postępu techniczno- organizacyjnego w budownictwie, ze szczególnym uwzględnieniem oszczędności energii oraz nowatorskie rozwiązania architektoniczne dla osiągnięcia jak najlepszej jakości mieszkań, budynków, środowiska zamieszkania przy jak najniższych kosztach budowy i eksploatacji.

3. Spółka dostosowywać będzie ofertę mieszkaniową do lokalnych potrzeb, analizując rynek mieszkaniowy oraz prowadząc odpowiednią politykę przyznawania mieszkań.

Polityka ta w szczególności uwzględniać będzie przepływ lokatorów z zasobów komunalnych do zasobów Spółki oraz wydatki gminy na dodatki mieszkaniowe.

4. Zarządzając zasobami, Spółka będzie mieć na uwadze jakość życia oraz potrzeby kulturalne i rekreacyjne mieszkańców.

5. Dochody Spółki przeznacza się w całości na działalność statutową określoną w ust. 1 i 2, a w szczególności na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółki i budowę lub kupno mieszkań na wynajem.

§ 8.

1. Spółka może zawierać z osobami prawnymi lub fizycznymi, zgodnie z art. 29 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw, umowy o budowę lokali mieszkalnych dla osób, skierowanych przez osoby prawne lub fizyczne,

a spełniające wymogi do zawarcia umów najmu lokali, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 26.10.1995 rok o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw.

2. Umowa o budowę lokali określi sposób rozliczeń z tytułu udziału osoby prawnej lub fizycznej zamawiającej budowę lokali mieszkalnych w kosztach budowy tych lokali.

§ 9.

1. Mieszkania budowane przez Spółkę przy współudziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego podlegają regulacji normatywnej m.in. w zakresie:

a/ norm zużycia energii cieplnej na ogrzewanie pomieszczeń i dostawę ciepłej wody użytkowej,

b/ podziału mieszkań na kategorie przypisanymi im minimalnymi standardami powierzchniowymi,

c/ minimalnego standardu wyposażenia technicznego,

d/ intensywności zasiedlenia początkowego,

e/ maksymalnego kosztu dla poszczególnych typów mieszkań zgodnie z rozporządzeniem wykonawczym, o którym mowa w art. 21 ustawy z dnia 26.10.1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw.

II. Kapitał Spółki.

§ 10.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi: 641.500,- złotych i dzieli się na 6415 udziałów w wysokości 100,- zł każdy.

2. Udziały są równe i niepodzielne.

3. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział.

4. Udziały na kapitał zakładowy Spółki mogą być wnoszone w formie pieniężnej lub aportów.

5. Udziały mogą być zastawiane.

§ 11.

Wszystkie udziały w ilości 6415 w kapitale Spółki wynoszącym 641.500,- zł obejmuje Gmina Tychy z których 1415 udziałów, o łącznej wysokości 141.500 złotych zostało jej przyznanych w zamian za wkład niepieniężny w postaci własności nie zabudowanej nieruchomości, położonej w Tychach, o powierzchni 0,4065 ha /czterdzieści arów i sześćdziesiąt pięć metrów kwadratowych/, składającej się działki numer 4586/33, zapisanej w księdze wieczystej KW 29237 Sądu Rejonowego w Tychach, o wartości 141.503 zł, natomiast 5000,- udziałów, o łącznej wysokości 500.000,- złotych pokrywa gotówką.

§ 12.

Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Podwyższenie kapitału do 20-krotnej wysokości kapitału zakładowego nie stanowi zmiany aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

III. Władze Spółki

§ 13.

Władzami Spółki są:

1/ Zgromadzenie Wspólników,

2/ Rada Nadzorcza,

3/ Zarząd.

§ 14.

1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne lub nadzwyczajne.

2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest przez Zarząd w ciągu sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.

3. Zgromadzenie Wspólników zwołuje się za pomocą listów poleconych, wysyłanych co najmniej na dwa tygodnie przed terminem Zgromadzenia.

4. Miejscem Zgromadzenia jest siedziba Spółki.

5. Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał, jeżeli prezentowane jest na nim ponad 50 % /pięćdziesiąt procent/ głosów przy prawidłowo dokonanych zawiadomieniach

6. W Zgromadzeniu Wspólników za jedynego wspólnika Gminę Tychy działa Zarząd Miasta.

§ 15.

1. Uchwały wspólników zapadają na Zgromadzeniu Wspólników.

2. Bez odbycia Zgromadzenia Wspólników uchwały mogą być powzięte, jeśli wszyscy wspólnicy wyrażą na to pisemną zgodę i złożą pisemne oświadczenie co do treści uchwał.

3. Uchwały wspólników zapadają zwykłą większością głosów w trybie przewidzianym Kodeksem handlowym.

4. Na każdy udział przypada jeden głos.

5. Uchwały Zgromadzenia Wspólników wiążą wszystkich wspólników także nieobecnych na Zgromadzeniu.

§ 16.

Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy podejmowanie uchwał w sprawach:

1/ rozpatrywania i zatwierdzenia sprawozdania, bilansu oraz rachunku zysku i strat za ubiegły rok obrotowy,

2/ przeznaczenie zysków lub powzięcie uchwały o pokryciu strat,

3/ wybór, odwołanie i ustalenie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej,

4/ zmiany aktu założycielskiego spółki,

5/ podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki,

6/ podejmowanie decyzji o tworzeniu oddziałów,

7/ przystępowanie do innych spółek lub innych podmiotów publiczno-prawnych,

8/ zbycie lub rozwiązanie Spółki,

9/ tworzenie i likwidacja funduszy celowych Spółki,

10/ zatwierdzanie regulaminów Rady Nadzorczej,

11/ ustalenie regulaminu i porządku obrad Zgromadzenia Wspólników,

12/ inne sprawy wymagające uchwały Zgromadzenia Wspólników w myśl Kodeksu handlowego.

§ 17.

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków powołanych przez Zgromadzenie Wspólników.

2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata, z tym że kadencja pierwszej Rady Nadzorczej trwa jeden rok.

§ 18.

1. Rada Nadzorcza uchwała na swym pierwszym, posiedzeniu regulamin pracy i wybiera spośród swych członków przewodniczącego Rady.

2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają większością głosów prawidłowo zawiadomionych członków obecnych na posiedzeniu i głosujących.

3. Przy równej ilości głosów w trakcie podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą decydujący jest głos przewodniczącego.

§ 19.

1. Rada Nadzorcza jest zobowiązana wykonywać stały nadzór nad działalnością Spółki. W związku z tym członkowie Rady Nadzorczej mają prawo do indywidualnej kontroli Spółki, natomiast indywidualna kontrola Spółki przez każdego ze wspólników jest wyłączona.

2. Do obowiązków Rady Nadzorczej należy w szczególności:

a/ ustalenie zasad polityki i strategii działania Spółki,

b/ zatwierdzenie opracowanych przez Zarząd krótkoterminowych i długoterminowych planów działania Spółki,

c/ nadzorowanie wykonania przez Zarząd uchwał Zgromadzenia Wspólników,

d/ powoływanie i odwoływanie członków Zarządu oraz ustalanie ich wynagrodzeń,

e/ opiniowanie wniosków Zarządu Spółki kierowanych do Zgromadzenia Wspólników,

f/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej w Spółce i regulaminu wynagrodzeń dla pracowników Spółki,

g/ udzielanie uprzedniej zgody na decyzje Zarządu w sprawach majątkowych Spółki, zgodnie z § 22 aktu założycielskiego,

h/ wybór biegłych rewidentów księgowych,

i/ powoływanie Komisji Mieszkaniowej oraz zatwierdzanie jej regulaminu,

j/ przyjęcie Taryfikatora Czyszczeń proponowanego przez Zarząd.

3. Ze swoich czynności Rada Nadzorcza składa Zgromadzeniu Wspólników szczegółowe pisemne sprawozdanie.

§ 20.

1. Członkowie Rady Nadzorczej mogą wykonywać swoje czynności tylko osobiście.

2. Za pełnienie swych obowiązków otrzymują wynagrodzenie w wysokości określonej przez Zgromadzenie Wspólników.

3. Z posiedzenia Rady Nadzorczej są spisywane protokoły, które podpisuje przewodniczący posiedzenia.

§ 21.

1. Zarząd składa się z jednego lub większej liczby członków.

2. Członkowie Zarządu są powoływani przez Radę Nadzorczą.

3. Kadencja członków Zarządu trwa trzy lata.

§ 22.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółki, zgodnie z wytycznymi i nadanym przez Radę Nadzorczą regulaminem i reprezentuje ją na zewnątrz.

W szczególności:

a/ zatrudnia pracowników, ustala ich wynagrodzenie i ocenia ich pracę,

b/ zawiera w imieniu Spółki umowy dotyczące jej majątku, praw i obowiązków,

c/ ustanawia prokurę i udziela pełnomocnictw,

d/ opracowuje krótkoterminowe i długoterminowe plany działalności Spółki i przedstawia je Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.

2. W oparciu o art. 213 kodeksu handlowego, Zarząd jest zobowiązany do informowania Rady Nadzorczej i uzyskiwania jej uprzedniej zgody na:

a/ nabycie, zbycie i wydzierżawienie majątku Spółki o wartości przewyższającej równowartość 300.000,- złotych,

b/ zaciąganie pożyczek i udzielanie poręczeń o wartości przewyższającej 300.000,- złotych,

c/ kupno i sprzedaż nieruchomości Spółki,

d/ ustanawianie prokurentów i pełnomocników.

3. Zarząd jest zobowiązany przedkładać Radzie Nadzorczej półroczne raport o stanie finansów Spółki.

§ 23.

1. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy nie zastrzeżone niniejszym aktem lub przepisami prawa dla innych władz Spółki.

2. Decyzje Zarządu w sprawach dotyczących:

a/ występowania o kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub innych banków,

b/ korzystania z funduszu inwestycyjnego,

c/ podpisywania umów z podmiotami gospodarczymi lub osobami fizycznymi w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań,

d/ występowania o środki finansowe na realizację budowy mieszkań lub techniczne przygotowanie terenu pod przyszłe inwestycje, mogą być podjęte po uprzednim uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej Spółki.

3. Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki jest upoważniony Prezes Zarządu samodzielnie lub dwóch innych członków Zarządu działających łącznie, albo każdy inny Członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.

4. W sprawach przekraczających zakres zwykłych czynności Spółki wymagana jest uchwała Zarządu.

§ 24.

1. Prezes Zarządu Spółki jest odpowiedzialny za prowadzenie bieżących spraw Spółki.

2. Pracownicy Spółki podlegają Prezesowi Zarządu Spółki, który zawiera i rozwiązuje umowę o pracę z pracownikami Spółki oraz ustala im wynagrodzenie za pracę w granicach i na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

IV. Rachunkowość spółki.

§ 25.

1. Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym

2. Rachunkowość Spółki oraz księgi handlowe powinny być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3. Pierwszy rok obrotowy kończy się 31.12.1998 /trzydziestego pierwszego grudnia tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego ósmego/ roku.

§ 26.

1. Bilans roczny oraz rachunek wyników i pokrycia strat powinny być sporządzone przez Zarząd w ciągu pięciu miesięcy od upływu roku obrotowego, a z upływem sześciu miesięcy powinny być zatwierdzone przez Zgromadzenie Wspólników.

2. Sprawozdanie roczne Zarządu powinno być sporządzone najpóźniej czternaście dni przed terminem Zgromadzenia Wspólników, na którym bilans będzie rozpatrywany oraz powinno być wydawane wszystkim wspólnikom.

V. Fundusz Spółki.

§ 27.

1. Spółka tworzy fundusze i kapitały stosownie do uchwały Zgromadzenia Wspólników.

2. Jako obowiązkowe tworzone są:

a/ fundusz inwestycyjny, przeznaczony na rozwój towarzystwa, który tworzony jest z nadwyżek wpływów nad wydatkami,

b/ fundusz remontowy, który tworzony jest z odpisów na remonty kapitalne, środki z tego funduszu nie mogą być przekazywane na inne cele.

3. Fundusze inwestycyjne i remonty będą lokowane wyłącznie w bankach lub w obligacjach.

4. Dopuszcza się możliwość tworzenia innych funduszy na podstawie uchwał Zgromadzenia Wspólników.

VI. Postanowienia końcowe

A. Zasady najmu

§ 28.

1. Wnioski o wynajęcie mieszkania składane w Spółce są rozpatrywane przez pięcioosobową komisję składającą się z dwóch członków Zarządu Gminy, jednego przedstawiciela organizacji społecznej i dwóch przedstawicieli Spółki.

2. Członkami wyżej wymienionej komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Spółki.

3. Umowę najmu zawiera z najemcami Zarząd Spółki po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji.

B. Czynsz

§ 29.

1. Spółka będzie tak ustalać wysokość czynszów aby ich suma dla całych zasobów pokryła raty spłat kredytów zaciąganych w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym i innych pożyczek, wydatki na bieżącą eksploatację oraz pozwoliła na tworzenie Funduszu Remontowego.

Przygotowując inwestycję i zarządzając zasobami, Spółka będzie tak prelimitowała koszty, aby utrzymać czynsz na możliwie niskim poziomie.

2. Zasady i kryteria ustalania wysokości czynszu określa Taryfikator, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółki.

3. Spółka przedstawia Radom Gmin, na terenie których prowadzi działalność Taryfikator Czynszów do zatwierdzenia.

4. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty będą gromadzone na wydzielonych kontach bankowych posiadających gwarancje państwowe lub w obligacjach Skarbu Państwa. Mogą być one użyte wyłącznie na remonty posiadanych zasobów mieszkaniowych.

5. Za najem lokali użytkowych bądź dzierżawę obiektów użytkowych pobierany jest czynsz wolny, który przeznaczany jest na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółki oraz na budowę lub nabycie mieszkań na wynajem.

6. W zakresie nie unormowanym niniejszym aktem do najmu lokali będących w zasobach Spółki, stosuje się przepisy ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych.

§ 30.

Wymagane przez prawo ogłoszenia pochodzące do Spółki zamieszczane będą w prasie lokalnej "Echo" z wyjątkiem obowiązku ustalonego kodeksem handlowym ogłaszania w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 31.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym aktem stosuje się przepisy kodeksu handlowego, ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw.

Uchwała Nr 564/98 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 20.02.1998 r.

w sprawie polityki gminy w zakresie funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych oraz zasad ustalania wysokości czynszu regulowanego.

/wyciąg/

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz. U. nr 13 poz. 74 z 1996 r. późn. zm./ oraz w oparciu o art. 25, 26 i 26 lit. a ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. nr 105 poz. 509 z 1994 r. z późn. zm./ na wniosek zarządu miasta, po pozytywnym zaopiniowaniu przez komisję sieci i urządzeń komunalnych

uchwała się, co następuje:

Rozdział I

Zasady finansowania napraw głównych nieruchomości wspólnych stanowiących współwłasność gminy.

§ 1.

1. W budynkach komunalnych prowadzone będą naprawy główne w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, budynki te zostały zaliczone do I kategorii budynków, w oparciu o zasady wynikające z niniejszej uchwały.

2. Wyrównanie standardów budynków do stanu, o którym mowa w ust. 1, realizowane będą sukcesywnie do roku 2004 i odbywać się będzie zgodnie z harmonogramem sporządzonym przez zarząd miasta.

§ 2.

1. Finansowanie napraw głównych nieruchomości wspólnych, stanowiących współwłasność gminy odbywa się ze środków gminy, ujętych w budżecie na dany rok kalendarzowy.

2. Nakłady poniesione przez gminę na finansowanie napraw głównych nieruchomości będą refundowane przez współwłaścicieli tych nieruchomości.

3. Refundacja o której mowa w ust. 2 odbywa się za gotówkę lub systemem ratalnym, na podstawie umów zawartych przez każdego ze współwłaścicieli z zarządem miasta, przy czym, termin spłaty nie może być dłuższy niż 10 lat.

§ 3.

Zwrot nakładów poniesionych przez gminę podlega oprocentowaniu w wysokości:

- a/ 1 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności do 2 lat,
- b/ 3 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 5 lat,
- c/ 5 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 7 lat,
- d/ 10 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 10 lat.

§ 4.

Budynki wymienione w załączniku nr 1 do uchwały zaliczone zostają do obszaru o priorytetowym czasie przeprowadzenia remontu.

§ 5.

Finansowanie o którym mowa w § 2 ust. 1 może nastąpić tylko w przypadku przyjęcia przez właścicieli lokali uchwały o rocznym planie gospodarczym oraz o wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu uwzględniających naprawy główne nieruchomości.

§ 6.

Środki pieniężne na finansowanie napraw głównych nieruchomości wspólnych będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1/ z budżetu gminy /dotacja/,
- 2/ z wpływów osiąganych z tytułu opłat czynszowych,

3/ z wpływów osiąganych z tytułu wnoszonych przez właścicieli lokali zaliczek na remonty,

4/ 40 % z wpływów uzyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych w każdym roku kalendarzowym,

5/ z innych źródeł, do wysokości udziałów gminy w finansowaniu remontów.

§ 7.

W przypadku podjęcia przez właścicieli lokali należących do wspólnoty mieszkaniowej zobowiązania finansowego wykraczającego poza program wyrównania stanów technicznych, zarząd miasta może udzielić kredytu udzielając preferencji innych niż wynikające z § 3.

Rozdział II

Zasady ustalania wysokości czynszu regulowanego.

/patrz część II/

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 15.

Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest zarząd miasta.

§ 16.

Traci moc uchwała Rady Miejskiej Nr 156/95 z dnia 22.06.1995 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu regulowanego, zmieniona uchwałami Rady Miejskiej Nr 217/96 z dnia 5.01.1996 r., 301/96 z dnia 24.04.1996 r. 371/96 z dnia 12.09.1996 r. 459/97 z dnia 13.04.1997 r. za wyjątkiem § 1 w brzmieniu nadanym uchwałą nr 459/97 z dnia 14 kwietnia 1997 r., który traci moc z dniem 31 października 1998 r.

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 1998 r. i podlega ogłoszeniu w prasie lokalnej, za wyjątkiem § 9, który wchodzi w życie z dniem 1.11.1998 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej
mgr Grzegorz Kazimierski

**Uchwała Nr 01364/48/98
Zarządu Miasta Tychy z dnia 18 marca 1998 r.**

**w sprawie zatwierdzenia wzoru umowy regulującej sposób spłaty
wydatkowanych przez Gminę środków na naprawy główne
nieruchomości wspólnych.**

Działając na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.
o samorządzie terytorialnym /Dz. U. Nr 13 poz. 74 z 1996 r. z późn. zm./

Zarząd Miasta Tychy
uchwała:

1. Zatwierdza się wzór umowy stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Zatwierdza się wzór oświadczenia poręczyciela stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest Prezydent Miasta.
4. Traci moc uchwała Zarządu Miasta Nr 01364970/96 z dnia 28 II 1996 r. w sprawie zatwierdzenia wzoru umowy regulującej sposób spłaty wydatkowanych przez Gminę środków na naprawy główne nieruchomości wspólnych.
5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia 1.01.1998 r.

Przewodniczący Zarządu Miasta Tychy
Prezydent Miasta
mgr inż. Aleksander Gądek

Załącznik nr 1

Umowa Nr.....

zawarta w dniu pomiędzy Gminą Miasta Tychy reprezentowaną przez Zarząd Miasta Tychy w imieniu którego działa Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Zakład Budżetowy w Tychach reprezentowany przez:

1. Dyrektora - inż. Grzegorza Bojanowskiego
2. Głównego Księgowego-

na podstawie Uchwały nr Zarząd Miasta Tychy z dnia

działającym z upoważnienia Zarządu Miasta Tychy w sprawie udzielenia Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych pełnomocnictwa do zawierania z osobami fizycznymi będącymi współwłaścicielami nieruchomości - umów regulujących sposób wydatkowanych przez Gminę środków na naprawy główne nieruchomości wspólnych zwanym dalej "Administratorem"

a

właścicielami lokalu nr położonego w Tychach przy zwanym dalej "Właścicielem"

w sprawie spłaty wydatkowanych przez Gminę środków na naprawy główne nieruchomości wspólnej, o następującej treści:

§ 1.

Zgodnie z przyjętym przez właścicieli nieruchomości nr położonej w Tychach przy rocznym planem gospodarczym zatwierdzonym uchwałą właścicieli lokali nr z dnia r., ustalono, iż niezbędna do wykonania w 1998 r. jest następująca naprawa główna-

§ 2.

Całkowity koszt remontu wynosi

Zobowiązanie Pana/i - jako współwłaściciela części nieruchomości

wspólnej posiadającego% udziałów z tytułu planowanej naprawy głównej wynosi

§ 3.

Pan/i jako właściciele lokalu położonego w Tychach przy ul. - zapisanej w Księdze Wieczystej Sądu Rejonowego w Tychach pod nr KW /posiadający % udziałów/ zobowiązują się do zwrotu należności z tytułu sfinansowania przez Gminę naprawy głównej nieruchomości ujętej w § 1 umowy - w ratach.

§ 4.

Oprocentowanie przypadającej na Pana/ią należności o której mowa w § 2 - wynosi zgodnie z § 3 uchwały nr 564/98 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 20.02.1998 r. w sprawie polityki gminy w zakresie funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych oraz zasad ustalania wysokości czynszu regulowanego - % w skali roku.

Od niezapłaconych w terminie rat wraz z oprocentowaniem będą naliczane karne odsetki w wysokości odsetek ustawowych licząc za każdy dzień zwłoki.

§ 5.

1. Właściciel zobowiązuje się do spłaty należności określonej w § 2 i § 4 niniejszej umowy tj. kwoty w następujących terminach i ratach:

raty miesięczne w wysokości zł każda - w tym zł
raty kapitałowej i zł odsetki. Pierwsza rata płatna do,
kolejne raty płatne do dnia 30 każdego miesiąca, ostatnia rata płatna do

2. Wyżej wymienioną należność właściciel zobowiązany jest wpłacać w kasie administratora - Tychy ul. Filaretów 31, lub na konto Bank Śląski Katowice S. A. O/Tychy Nr 10501399-0700713555 - z zaznaczeniem "spłata kredytu".

§ 6.

Roszczenia Gminy z tytułu sfinansowania kosztów naprawy głównej nieruchomości nr przy..... - w części przypadającej na Pani/a jako właścicieli nieruchomości, z tytułu posiadania% udziałów podlegają zabezpieczeniu poprzez poręczenie

1.....
której/go łączny dochód m-czny brutto wynosi zł
/słownie zł/
2.....
której/go łączny dochód m-czny brutto wynosi zł
zł /słownie zł/
których dochód zabezpiecza łącznie % kredytu.

§ 7.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem utraty ważności.

§ 8.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 9.

Umowa została zawarta w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 1 egz. otrzymuje właściciel, 1 egz. Wspólnota Mieszkaniowa, 2 egz. administrator

Administrator

Właściciel

Załącznik nr 2

Załącz. do umowy nr

Oświadczenie poręczyciela

Ja niżej podpiany/a

zamieszkały/a legitymujący się
dowodem osobistym serii nr wydanym przez
..... w dnia
..... udzielam niniejszym solidarnego poręczenia
w rozumieniu art. 876-887 Kodeksu Cywilnego, do kwoty
..... /słownie:/
za wszelkie zobowiązania Pana/i z tytułu sfinansowania przez
Gminę kosztów napraw głównych nieruchomości nr położonej
w Tychach przy ul. w kwocie - istniejące
zarówno w dacie udzielenia poręczenia jak i mogące powstać w przyszłości
z tytułu odsetek, kosztów procesu, na wypadek gdyby Pan/i
..... nie wykonał tych zobowiązań.

Równocześnie oświadczam, że zobowiązanie z tytułu niniejszego solidarnego poręczenia wykonam niezwłocznie po zawiadomieniu mnie przez Gminę o opóźnieniu w spłacie należności - przez niezwłoczną zapłatę sumy zadłużenia w sposób i w terminie podanym przez Gminę.

Jednocześnie wyrażam zgodę aby w przypadku niedotrzymania przeze mnie terminu zapłaty Gmina ściągnęła powyższe należności z odsetkami i kosztami z mojego wynagrodzenia osiąganego z tytułu zatrudnienia w

Wysokość moich dochodów miesięcznych brutto wynosi /średnia z trzech ostatnich m-cy/ /słownie:/

/potwierdzenie zakłady pracy

Tychy dnia

/podpis poręczyciela/

Podpis złożono w obecności pracownika:

.....

**Uchwała Nr 537/LV/97
Rady Miejskiej w Lublinie
z dnia 25 września 1997 r.**

w sprawie określenia założeń polityki mieszkaniowej miasta Lublina.

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1 i 7 oraz art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /tekst jednolity z 1996 r. Dz. U. Nr 13, poz. 74 z późn. zmianami/ - Rada Miejskiej uchwała, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się założenia polityki mieszkaniowej miasta Lublina w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2.

Organy miasta i służby miejskie, właściwe w sprawach mieszkaniowych oraz w sprawach zagospodarowania przestrzennego i inwestycji miejskich, powinny kierować się założeniami, o których mowa w § 1, przy podejmowaniu działań należących do zakresu ich kompetencji, dotyczących gospodarki mieszkaniowej w mieście.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
mgr Edmund Dąbrowski

Załącznik

do uchwały Nr 537/LV/97

Rady Miejskiej w Lublinie

z dnia 25 września 1997 r.

Założenia

polityki mieszkaniowej Miasta Lublina

/wyciąg/

Spis treści:

I. Wprowadzenie do polityki mieszkaniowej miasta

1. Uwagi wstępne
2. Realizacja planu zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie mieszkalnictwa
3. Uwarunkowania demograficzne sytuacji mieszkaniowej w mieście
4. Poziom zaspokojenia potrzeb w zakresie budownictwa mieszkaniowego

- A. Zespół tradycyjnej zabudowy śródmiejskiej
- B. Niezorganizowane zespoły indywidualnej zabudowy mieszkalnej
- C. Zorganizowanie zespoły zabudowy jednorodzinnej
- D. Zorganizowane zespoły zabudowy wielorodzinnej
- E. Resume

5. Poziom wyposażenia parkingowego istniejącej zabudowy mieszkaniowej

II. Przesłanki formułowania polityki mieszkaniowej

III. Zadania polityki mieszkaniowej

IV. Główne kierunki działań w zakresie budownictwa mieszkaniowego

1. Na obszarze Miasta Lublina

2. Na obszarze sąsiednich gmin

V. Budownictwo komunalnej i socjalne

1. Budownictwo komunalnej w okresie 1990-1996

2. Struktura zasobów mieszkaniowych komunalnych oraz zarządzanych przez MZBM /stan na dzień 31 XII 1996 r./

3. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalnej i socjalne

4. Budowa mieszkań komunalnych

5. Tworzenie zasobu mieszkań socjalnych oraz mieszkań o standardzie lokali socjalnych

6. Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym i remonty budynków

VI. Sprzedaż mieszkań i budynków komunalnych

VII. Założenia polityki czynszowej

VIII. Towarzystwa Budownictwa Społecznego /TBS/ oraz współpracy ze spółdzielniami mieszkaniowymi

Załączniki mapowe

1. Tereny rozwojowe objęte polityką budownictwa mieszkaniowego do roku 2000

2. Planowany rozwój zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiednich jednostek administracyjnych

I. Wprowadzenie do polityki mieszkaniowej miasta

1. Uwagi wstępne

Oceniając sytuację mieszkaniową w Lublinie, należy rozróżnić dwa okresy: do 1989 r. i od 1990 r. Do roku 1989 przybywało 2,0 - 2,5 tys. mieszkań rocznie przy średnim tempie wzrostu mieszkańców rzędu 5,0 - 5,2 tys. osób.

Na wielkość uzyskiwanych efektów miało wpływ upowszechnienie przemysłowych technologii budowy z dużym udziałem budownictwa OWT. Efekty te jednak osiągnęto kosztem niskiego poziomu jakościowego oddawanych mieszkań. Stosowane w tym czasie technologie cechowała duża materiałowo- i energochłonność.

W okresie tym preferowane były formy budownictwa wielorodzinnego. Tereny budowlane pod tego typu zabudowę udostępniane były głównie dużym spółdzielniom mieszkaniowym. Polityka mieszkaniowa tego okresu nastawiona była przede wszystkim na ilość uzyskiwanych lokali - co odbywało się często kosztem ich jakości.

Odzwierciedlenie tej sytuacji miało miejsce również w prowadzonej polityce przestrzennej. Opracowania planistyczne nastawione były głównie na otwarcie terenów dla budownictwa wielorodzinnego, spółdzielczego, m. in. takie plany, jak Łęczyńska, Kunickiego, Czechów, Czuby, Nałkowskich II, Pogodna, Felin, Maki II.

Dla terenów tych tworzone możliwości realizacyjne poprzez projektowanie i wykonywanie infrastruktury technicznej.

Po roku 1989, w związku z wprowadzonymi reformami, nastąpiło uwolnienie cen, ujawniły się procesy inflacyjne, pogorszyła się dostępność do kredytów.

Zmusiło to przemysł materiałów budowlanych do rezygnacji z przestarzałych, nieekonomicznych i często nieodpowiadających polskim warunkom klimatycznym technologii. Skutkiem tych zjawisk była malejąca ilość oddawanych mieszkań. Dopiero w 1994 r. sytuacja względnie

ustabilizowała się. W roku 1995 nastąpiła zdecydowana zmiana zainteresowań inwestorów na rzecz innych /oprócz spółdzielczych/ form realizacji budownictwa mieszkaniowego.

Wraz z kryzysem w budownictwie mieszkaniowym zmniejszyła się migracja ludności do miasta. W rezultacie wielkość Lublina wskazuje tendencje do stabilizacji.

/.../

II. Przesłanki formułowania polityki mieszkaniowej

Przesłankami do formułowania potrzeb w zakresie budownictwa mieszkaniowego są:

- potrzeby mieszkaniowe wynikające z obecnego poziomu zaspokajania potrzeb,
- przyjęcie zasady zapewnienia samodzielnego mieszkania każdej rodzinie,
- ubytki mieszkaniowe,
- tempo rozwoju budownictwa mieszkaniowego w różnych formach wynikających z zapotrzebowania społecznego,
- sytuacja demograficzna,
- sytuacja ekonomiczna.

III. Zadania polityki mieszkaniowej

Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej miasta jest tworzenie warunków do realizacji budownictwa mieszkaniowego w stopniu zapewniającym 1 mieszkanie na rodzinę - oraz do wymiany substandardowych lub niskostandardowych mieszkań na mieszkania o wyższej jakości jak też rewaloryzacji i rewitalizacji starej zabudowy nadającej się do poddania takim zabiegom.

Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej z uwagi na niske tendencje wzrostowe miasta sluzyc bedzie w coraz wiecejszym stopniu przede wszystkim wymianie i podniesieniu standardu substancji mieszkaniowej. Oznacza to:

- systematyczne zwiekszenie srodkow na wymiane i uzupeelnienie infrastruktury technicznej w terenach zainwestowanych,

- przyjecie zasady nieotwierania nowych terenow, dopoki nie zostana do konca "skonsumowane" obszary juz przygotowane planistycznie / Lipniak, Szerokie, Wyzwolenia/ oraz bedace w trakcie dopeelniania /Czuby, Czechow, Felin/.

Powyzsza zasada zapewni racjonalne gospodarowanie terenami oraz wplynie na poziom kosztow.

Realizacja programu mieszkaniowego powinna koncentrowac sie przez najblizsze lata na dopeelnianiu pierścieniowego ukladu terenow mieszkaniowych w stosunku do centrum miasta, miedzy innymi z uwagi na rownomiernosc obslugi.

Z uwagi na zjawisko deglomracji procesy mieszkaniowe nalezy rozpatrywac szerzej niz w granicach miasta, dostrzegajac otwarcie duzych terenow mieszkaniowych w sasiedujacych gminach.

W polityce mieszkaniowej gminy nie mozna pominac rowniez zapotrzebowania na obiekty komunalne. Utrzymanie tej formy budownictwa co najmniej przez najblizsze kilka lat podyktowane jest glownie pilna potrzeba przekwaterowan z budynkow zagrozonych katastrofa budowlana, przeznaczonych do rozbiorki, a takze potrzebami wynikajacymi z realizacji inwestycji miejskich i rewaloryzacji Starego Miasta. Ponadto z uwagi na wyodrebnienie w Ustawie z 1994 r. /o najmie lokali/ kategorii lokali socjalnych i nałożenie na Gmine obowiazku tworzenia takich zasobow, Gmina musi sprostać temu wymaganiu. Najbardziej wlasciwym rozwiązaniem jest przeznaczenie na ten cel zwalnianych lokali o obnizonym standardzie w starych zasobach, jednakze niezbedne jest - zważywszy na rozmiar potrzeb - uzupeelnianie tworzonego w powyższy sposob zasobu lokali socjalnych poprzez budowe nowych obiektow, tym samym konieczne jest wyodrebnienie dla tych obiektow odpowiedniej ilosci terenow.

Budownictwu komunalnemu i socjalnemu oraz problemom z tym zwiazanych poswiecona jest czesc V niniejszych Założeń.

/.../

V Budownictwo komunalne i socjalne

/.../

3. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne

Popyt na mieszkania komunalne i socjalne wyznaczony jest przez kilka czynnikow, podstawowe z nich to: wielkosc i stan zasobu mieszkaniowego w miescie /w tym stan budynkow komunalnych/, sytuacja mieszkancow i zwiazane z tym mozliwosci pozyskania mieszkania w zasobach niekomunalnych, wystepowanie innych, poza budownictwem komunalnym, wspieranych ze srodkow publicznych form budownictwa z umiarkowanym czynszem, ustalone przez gmine przeslanki warunkujace uzyskanie mieszkania z zasobu komunalnego. Poza tym na wielkosc popytu istotnie wplywaja jakie czynniki jak: zakres i rodzaj realizowanych przez miasto inwestycji, program rewaloryzacji zabytkow i tym podobne dzialania miasta, z ktorymi wiazze sie koniecznosc wykwaterowan.

Spośród wymienionych czynnikow jeden ma charakter szczegolny w tym sensie, ze jest ksztaltowany bezposrednio decyzjami samej gminy majacymi subiektywny, gdyz uznaniowy charakter. Chodzi o ustalane przez gmine kryteria mieszkaniowe i dochodowe uprawniajace do ubiegania sie o mieszkanie komunalne /socjalne/. Choć takie ustalanie jest konieczne, wiazze sie z nim niebezpieczenstwo stwarzania ustalenia zbyt literalnych limitow otwierajacych formalnie droge do uzyskania mieszkania od gminy.

Majac powyższe na uwadze nie bylaby uzasadniona dalsza liberalizacja obowiazujacych obecnie w miescie Lublinie kryteriow wynajmowania zarowno mieszkam komunalnych, jak i socjalnych. /.../

4. Budowa mieszkam komunalnych

Jak to juz stwierdzono w "Glownych kierunkach rozwoju Miasta Lublina do roku 2000", niezbedne jest - poza zakonczeniem realizacji programu zainaugurowanego w 1994 r. kontynuowanie przynajmniej do roku 2000, a zapewne rowniez po tym terminie, komunalnego budownictwa mieszkaniowego, jednakze tylko w ograniczonym zakresie.

Realizm wynikający z prognozy możliwości finansowych miasta wyklucza przyjęcie, że podaż mieszkań komunalnych może zapewnić wynajęcie mieszkań wszystkim osobom ubiegającym się o takie mieszkanie, spełniającym ustalone przez Radę kryteria. Jest zresztą oczywiste, że bez względu nawet na ograniczone możliwości finansowe, miasto w warunkach gospodarki rynkowej nie może być głównym, ani nawet równoważnym innym podmiotom inwestorem budownictwa mieszkaniowego.

Zamiast ograniczonego do niezbędnych rozmiarów "klasycznego" budownictwa komunalnego i jego kosztem, należy rozwijać w stosunkowo szerokim zakresie budownictwo socjalne oraz wspomagać niekomercyjne budownictwo czynszowe w ramach utworzonego przez miasto towarzystwa budownictwa społecznego. O tych formach budownictwa mieszkaniowego będzie mowa w dalszej części niniejszych "Założeń".

Budownictwo komunalne powinno zagwarantować zaspokojenie wskazanych w ust. 2 potrzeb związanych z inwestycjami miejskimi, rewaloryzacją zabytków i wyburzeniami budynków zagrożonych. Należy przyjąć, że w latach 1997 - 2000 na te cele przeznaczony się nie mniej niż 60 % wybudowanych w tym okresie mieszkań komunalnych.

Uwzględniając budowy rozpoczęte, zakłada się, że w poszczególnych latach /do roku 2000/ wybudowanych zostanie mieszkań komunalnych: 1997 r. - 124, 1998 r. - 71, 1999 r. - 51, 2000 r. - 30.

Łącznie miasto przekaze w wymienionych latach do użytku 267 nowych mieszkań komunalnych, odejmując od tej liczby 51 mieszkań, które przekazane zostały na początku 1997 r., a uwzględnione były w programie roku poprzedniego - jest to nieco mniejsza liczba niż założono w "Głównych kierunkach ...".

Uzasadniona jest prognoza, że po roku 2000 budownictwo komunalne utrzymane zostanie na minimalnym, ale niezbędnym poziomie: 30 - 40 mieszkań rocznie.

Przedstawiony wyżej, możliwy do realizacji zakres budownictwa komunalnego oraz wskazane przeznaczenie mieszkań komunalnych sprawiają, iż nie będzie możliwe wynajęcie takich mieszkań znakomitej większości osób pretendujących do tych mieszkań, także po uwzględnieniu, iż miasto będzie dysponować - poza lokalami nowymi - również miesz-

kaniem "zwolnionymi" przez dotychczasowych najemców na skutek m.in. ich eksmisji. Liczba uzyskanych przez miasto w ten sposób lokali będzie stosunkowo niewielka, w szczególności nie nastąpi to na szerszą skalę w wyniku wykonania wyroków eksmisyjnych wydanych przed 1995 rokiem, gdyż dotyczą one w zasadzie mieszkań w domach prywatnych, w których lokalami zwalnianymi będą dysponować właściciele tych domów.

Wnioskodawcy ubiegający się o wynajem mieszkań komunalnych powinni zatem poszukiwać możliwości rozwiązania soch problemów mieszkaniowych na innej drodze. Dla części z nich taką drogą może się okazać TBS.

5. Tworzenie zasobu mieszkań socjalnych oraz mieszkań o standardzie lokali socjalnych

1/ Wyodrębnienie przez ustawę z 1994 r. o najmie lokali kategorii lokali socjalnych i nałożenie na gminę obowiązku tworzenia zasobu takich lokali czyni z tego zadania istotny element polityki mieszkaniowej gminy.

Stosownie do ustaleń zawartych w "Głównych kierunkach..." na lokale socjalne będą przeznaczone zwalniane lokale komunalne o obniżonym standardzie, proces ten został już rozpoczęty i objął w szczególności lokale w budynkach położonych przy ul. Wrońskiej, Łukasińskiego i Turystycznej, zwolnione przez dotychczasowych najemców.

Obok jednakże korzystania z powyższego sposobu tworzenia zasobu lokali socjalnych konieczne jest - dla sprostowania uzasadnionym potrzebom w tym zakresie - podejmowanie innych działań prowadzących do pozyskania znacznej liczby lokali socjalnych.

Za niezbędną uznaje się taką wielkość zasobu lokali socjalnych, które umożliwi zapewnienie tego typu mieszkań najemcom eksmitowanym z innych lokali, którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego, oraz najuboższym mieszkańcom miasta, którym sytuacja materialna uniemożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, chociażby na minimalnym poziomie, w inny sposób. /.../

6. Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym i remonty budynków.

1/ Zasady zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym /stopniowo ograniczanym, w następstwie sprzedaży mieszkań, do niezbędnych rozmiarów/ wynikają z postanowienia przez Rady o likwidacji Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych i prywatyzacji podstawowych elementów struktury tegoż MZBM, to jest "OZB-ów", oraz z powołania zakładu budżetowego - Zarządu Nieruchomości Komunalnych i określenia zadania i kompetencji tego zakładu.

Powyższy zakład budżetowy powinien - zgodnie z przyjętymi założeniami - spełniać w imieniu Miasta funkcje właścicielskie /w granicach udzielonego upoważnienia wynikającego ze statutowych jego zadań/ w odniesieniu do zasobów komunalnych, wyłącznie z reprezentacją Miasta, jako uczestnika wspólnot mieszkaniowych, w tychże wspólnotach. Zakład nie powinien natomiast podejmować się roli organu zarządzającego we wspólnotach. Nie powinien również sprawować bieżącej administracji zarówno komunalnymi budynkami mieszkalnymi, jak i budynkami w których istnieją wspólnoty mieszkaniowe. Zakłada się, że tę ostatnią funkcję wykonywać będą na zlecenie Zarządu Nieruchomości Komunalnych - w odniesieniu do budynków komunalnych, lub na zlecenie wspólnot mieszkaniowych - w odniesieniu do budynków komunalnych, w których istnieją takie wspólnoty, wyspecjalizowane firmy zarządzające, w szczególności spółki powstałe w następstwie prywatyzacji OZB. Konkurencja pomiędzy stosunkowo licznymi samodzielnymi firmami zarządzającymi sprzyjać będzie w naturalny sposób podniesieniu jakości i ekonomicznej efektywności bieżącej administracji domami mieszkalnymi.

2/ Ponad połowa budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne, wymaga większych lub mniejszych remontów /nie wliczając w to remontów drobnych wchodzących w zakres czynności konserwatorskich/.

Jeszcze gorzej jest z budynkami prywatnymi zarządzanymi przez MZBM oraz z innymi budynkami prywatnymi, w których mieszkają najemcy

z nakazów kwaterunkowych. Znaczna część tych budynków wymaga remontów kapitalnych.

Niezależnie od przyczyn powstania takiego stanu rzeczy /główną był bardzo niski czynsz pokrywający jedynie niewielką część kosztów eksploatacji, nie mówiąc już o remontach/ powstrzymanie degradacji zasobów komunalnych, ich przedwczesnego starzenia się wymaga nie tylko utrzymania obecnego zakresu dokonywanych corocznie remontów, ale jego rozszerzenia i to znacznego.

Z potencjalnych dwóch źródeł pokrycia zwiększonego zakresu remontów, a tym samym większych nakładów na nie, należy wykluczyć możliwości znacznego wzrostu /choć nie wzrostu w ogóle/ dotacji z budżetu miasta na ten cel. Ogrom potrzeb miasta w różnych sferach jego życia /w tym także w zakresie budowy nowych mieszkań, - p. wyżej/ uniemożliwia potęgowanie wydatków budżetowych na remonty. Zatem źródłem zwiększonych środków finansowych na remonty budynków mieszkalnych powinny być czynsze za wynajmowane w nich mieszkania, co wymaga zwiększenia wysokości tychże czynszów. Traktowanie czynszu jako źródła nakładów na remonty /jak również odpisów amortyzacji/ budynków mieszkalnych stanowiło jedną z podstawowych zasad, które legły u podstaw dokonanej przez ustawodawcę w roku 1994 reformy prawa lokalowego /w kwestii polityki czynszowej - p. niżej/.

Do czasu osiągnięcia poziomu czynszu mieszkaniowego, umożliwiającego finansowanie z niego pełnych kosztów remontów budynków przypadających na mieszkania, istotnym źródłem pokrycia niedoboru środków, wynikającego z różnicy pomiędzy dochodami z czynszów płaconych przez najemców mieszkań a przypadającymi na nich kosztami remontów, mogą być i powinny dochody z wynajmowania lokali użytkowych zarządzanych przez ZNK.

3/ Osobną sprawą jest przystosowanie budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne, do obecnych norm cieplnych /"docieplenie"/. Zadanie to powinno być realizowane - w zakresie ograniczonym możliwościami miasta - w ramach środków przeznaczonych na remonty budynków mieszkalnych; w przypadku, gdy budynek jest przedmiotem współwłasności gminy i innych podmiotów - również z funduszy pochodzących do pozostałych współwłaścicieli

Zważywszy na stosunku małą skłonność tych ostatnich podmiotów do partycypowania w kosztach docieplania budynków i bardzo ograniczone możliwości miasta, wypada realistycznie stwierdzić, że powyższego problemu nie da się rozwiązać w najbliższych kilku latach, chyba że uruchomione zostaną na ten cel - jak to miało miejsce w odniesieniu do budynków spółdzielczych - specjalne fundusze z budżetu państwa.

4/ Niezbędne jest wyposażenie budynków komunalnych w wodomierze. Sukcesywnie należy zastępować ogrzewanie węglowe ogrzewaniem mniej uciążliwym dla środowiska naturalnego. Kierunki w tym zakresie wyznacza uchwała Rady Miejskiej w sprawie określenia głównych kierunków rozwoju miasta Lublina do roku 2000 oraz zasad polityki ekologicznej miasta.

5/ Zasadne jest utrzymanie dofinansowania z budżetu miasta remontów prywatnych domów czynszowych zasiedlonych w przeszłości na podstawie decyzji administracyjnych. Taki stan rzeczy powinien obowiązywać do czasu ukształtowania wysokości czynszów regulowanych, obejmujących te domy, na poziomie uwzględniającym wydatki na ich remonty, a w odniesieniu do budynków zabytkowych /zwłaszcza domów na Starym Mieście/ nawet dłużej, a to ze względu na szczególnie duże zaniedbania remontowe i wyższe niż w innych zasobach koszty remontów wynikające z warunków konserwatorskich.

Rozważenia wymaga potrzeba złagodzenia obowiązujących obecnie kryteriów korzystania z pomocy za remonty wspomnianych domów i ewentualnego zwiększenia wysokości środków budżetowych na ten cel.

VI. Sprzedaż mieszkań i budynków komunalnych

1/ Zważywszy na przeznaczenie mieszkań budowanych przez gminę, ich sprzedaż nie powinna stanowić trwałego elementu polityki mieszkaniowej. Wskazania tego nie można jednakże odnosić do zasobu lokali mieszkalnych wybudowanych w okresie, gdy budownictwo państwowe stanowiło - w oparciu o przesłanki ideologiczne - wyłączną lub dominującą formę budownictwa wielomieszkaniowego. Wielkość tego zasobu oraz jego przeznaczenie - różne od celów, jakim stosownie do

poczynionych wyżej ustaleń służyć powinny mieszkania budowane i zarządzane przez gminę - nie uzasadniają zachowanie jego własności przez miasto. Przeciwnie - zasadna jest jego jak najszybsza prywatyzacja dokonywana drogą sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom.

Obowiązujące w Lublinie zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta nie wymagają istotnych zmian, zarówno gdy chodzi o wyłączenia ze sprzedaży, jak i ceny oraz ulgi. W szczególności utrzymane powinny być preferencje w wypadku objęcia sprzedażą wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach /nieruchomości/, dopiero wtedy bowiem następuje rzeczywista prywatyzacja budynku, uwalniająca gminę od obowiązku uczestniczenia w zarządzaniu budynkiem i kosztach jego utrzymania.

Poczynając od roku 1972, kiedy to otworzyła się możliwość sprzedaży lokali komunalnych w domach wielomieszkaniowych, miasto /a uprzednio Skarb Państwa/ sprzedało 3.452 mieszkania w domach wielomieszkaniowych, miasto /a uprzednio Skarb Państwa/ sprzedało 3.452 mieszkania, z tego w roku 1995 sprzedano 210 lokali, zaś w roku 1996 - 384. Zakłada się, że w kolejnych latach sprzedaży podlegać będzie minimum 400 mieszkań rocznie.

2/ Komunalne lokale użytkowe znajdujące się w budynkach mieszkalnych mogą być sprzedawane w ostatniej kolejności, tzn. po dokonaniu sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w nieruchomości. Dopóki bowiem miasto jest właścicielem lokali mieszkalnych, których najemcy uiszczają czynsz regulowany nie pokrywający przypadających na miasto obciążeń z tytułu utrzymania i remontów tych lokali, dopóty racjonalne jest niewyzbywanie się przez miasto lokali użytkowych w budynkach, z których dochody stanowić mogą źródło pokrycia powyższego niedoboru.

3/ Za możliwą i uzasadnią - jednakże tylko w wyjątkowych wypadkach - uznaje się sprzedaż obejmującą nie poszczególne lokale, lecz całą nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym /mieszkalno-użytkowym/ lub jej ułamkową część. Takim wyjątkowym wypadkiem jest sprzedaż udziałów w zabudowanych nieruchomościach, których miasto jest właścicielem /możliwość i zasady sprzedaży określa obowiązująca uchwała

Rady Miejskiej/. Sprzedaż całego budynku /nie zaś lokali/ uzasadniona jest poza tym wtedy, gdy ze względu na konieczność kapitalnego remontu lub rewaloryzacji niezbędne jest wykwaterowanie z niego najemców, którym miasto przekazuje lokale zamienne, takie rozwiązanie może być celowe zwłaszcza wówczas, gdy przewidywany koszt remontu jest znaczny. Jako regułę należy stosować powyższy sposób postępowania w odniesieniu do budynków mieszkalnych wpisanych do rejestru zabytków /w szczególności położonych na Starym Mieście/, których rewaloryzacja /remont kapitalny/ wymaga dużych nakładów i wykwaterowania najemców.

VII. Założenia polityki czynszowej

1/ Wieloletnia polityka niska czynszów reglamentowanych przez państwo stanowiła główną przyczynę znacznej dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych. Ustawa z 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych umożliwiła zerwanie z taką praktyką. Wprawdzie ustawa utrzymała administracyjną reglamentację czynszu w zasobach komunalnych, a nawet - w odniesieniu do mieszkań zasiedlonych na podstawie przydziału administracyjnego - w prywatnych zasobach czynszowych /do końca 2004 roku/. Dopuszcza jednakże ustalenie wysokich czynszów na poziomie racjonalnym ekonomicznie, to jest w wysokości w skali roku 3 % kosztów odtworzenia lokali, jest to wysokość maksymalna. Taki poziom czynszów zapewnia, według oceny specjalistów oraz w świetle doświadczeń innych krajów, ekonomicznie prawidłową gospodarkę zasobami oraz - co jednak nie dotyczy starych, wysoce zdekapitalizowanych zasobów - techniczną trwałość budynków i ich odtworzenie.

2/ Ustalona przez Radę Miejską w końcu 1994 roku i obowiązująca przez okres ponad 2,5 roku maksymalna stawka /stawka tzw. bazowa wraz ze zwiększeniem z tytułu standardu wyższego od przyjętego dla ustalenia stawki bazowej/ czynszu regulowanego wynosiła około 1% normalnych kosztów odtworzeniowych. W kolejnych latach - na skutek inflacji i wzrostu kosztów odtworzenia - stawka czynszu relatywnie obniżyła się wynosiła znacznie poniżej 1 % kosztów odtworzenia lokali. Dokonana w br. podwyżka czynszu regulowanego sytuacji tej istotnie nie zmieniła, gdyż jej wysokość

rekompensuje jedynie inflacyjną obniżkę realnej wartości czynszów, jaka nastąpiła od chwili ustalenia poprzedniej stawki czynszu do czasu wejścia w życie podwyżki, w następstwie inflacji wzrosły również - co oczywiste - koszty odtworzenia zasobów mieszkaniowych.

Ostrożność w dochodzeniu do stawek czynszowych uznawanych za ekonomicznie racjonalne - podyktowana troską o sytuację materialną mieszkańców - użytkowników mieszkań objętych reglamentacją czynszową - powoduje utrzymywanie się w dalszym ciągu stanu niedostatku środków na remonty budynków. To zaś uniemożliwia zahamowanie procesu ich dekapitalizacji i tym samym prowadzi do pogarszania warunków zamieszkiwania. Przeciwdziałanie temu zjawisku przez stale rosnącą dotację z budżetu miasta, przeznaczoną na remonty, jest równoznaczne z uszczupleniem środków budżetowych na inne cele, w tym także na budownictwo mieszkaniowe /przygotowanie terenów budowlanych, infrastrukturę społeczną, nowe budownictwo/, dotowanie remontów budynków komunalnych oznacza zarazem wydatkowanie z budżetu miasta środków na utrzymanie mieszkań również na rzecz tych ich użytkowników, których sytuacja materialna nie uzasadnia korzystania z tego rodzaju pomocy ze środków publicznych.

Należy przy tym zauważyć, że jedynie w bardzo ograniczonym stopniu jest wyrównywany dotacją z budżetu miasta niedostatek środków finansowych, wynikający z niskich czynszów, na remonty właścicielom prywatnych domów czynszowych podlegających decyzjom czynszowym gminy.

3/ Poza sferą mieszkań socjalnych - przeznaczonych ze swej istoty dla osób o niskim statusie materialnym - sytuacja materialna najemców nie powinna być traktowana jako uzasadnienie dla kształtowania wysokości czynszu poniżej kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych. Osoby, których dochody uniemożliwiają ponoszenie kosztów mieszkania bez istotnego uszczerbku dla egzystencji ich rodzin, mogą i powinny korzystać z pomocy ze środków publicznych w ramach systemu dodatków mieszkaniowych.

4/ Mając na względzie powyższe przesłanki uznaje się za uzasadnioną podwyżkę czynszów regulowanych, realizowaną w taki sposób i w takiej

skali, by w roku 2004 stawka czynszowa za pełnostandardowe mieszkanie osiągała 3 % normatywnej wartości odtworzeniowej lokali w skali roku. Dochodzenie do takiego poziomu czynszów powinno być stopniowe i polegać na corocznej ich podwyżce o kilka punktów procentowych pod poziom inflacji /w przeciwnym razie nie następowałaby realna podwyżka, gdyż wraz z inflacją wzrasta wartość odtworzeniowa lokalu/.

Ze względu na to, że postulowana docelowa wysokość czynszu regulowanego, tj. 3 % normatywnej wartości odtworzeniowej lokali w skali roku, jest wysokością maksymalną, należy w nieodległej przyszłości rozważyć zastąpienie stosowanej obecnie w Lublinie metody stawki bazowej /z obniżką i podwyżką/ stawką maksymalną za pełnostandardowe mieszkanie, od której stosuje się wyłącznie obniżki. Suma obniżek czynszu nie powinna wynosić więcej niż 50 % maksymalnej stawki czynszu regulowanego. Przy ustalaniu stawek czynszu regulowanego rzeczywiście walory zamieszkiwania w różnych rejonach miasta.

5/ Przyjęte wyżej rozwiązanie, w myśl którego w roku 2004 maksymalna stawka czynszu regulowanego na terenie Lublina powinna osiągnąć dopuszczalną ustawowo wysokość 3 % wartości odtworzeniowej lokali /prócz, oczywiście, stawki czynszu za lokale socjalne, o czym niżej/, będzie miało również - oprócz tego, że czynsz stanie się adekwatny do rzeczywistych kosztów mieszkania, co ma znaczenie zasadnicze - i taki skutek, że wyeliminuje "szok czynszowy" u najemców lokali w prywatnych domach czynszowych, którzy po roku 2004 pozbawieni zostaną ochrony czynszowej w formie czynszu regulowanego, dla których przeto czynsz wzrośnie bez wątplenia do poziomu racjonalnego ekonomicznie, a więc przynajmniej do 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Proponowane rozwiązanie zapobiegnie zatem powstaniu rażącego zróżnicowania sytuacji dwóch kategorii tzw. najemców kwaterunkowych, z których jedni zostali w przeszłości skierowani przydziałem administracyjnym do budynków prywatnych, a drudzy takim samym przydziałem do budynków państwowych. Osłabi również naciski tych pierwszych na przekwaterowanie ich do mieszkań komunalnych.

6/ Regulom, o których mowa w pkt. 4, jedynie w ograniczonym zakresie może być podporządkowane kształtowanie czynszu najmu mieszkań

socjalnych. Z samego bowiem charakteru tych mieszkań, z ich przeznaczenia dla rodzin o niskich dochodach wynika, że zasadniczą przesłanką przy określaniu wysokości tego czynszu powinny być sytuacja materialna takich rodzin. Zważywszy jednakże na to, że również najemcy mieszkań socjalnych mogą otrzymywać dodatki mieszkaniowe, istotnie ograniczające wydatki na mieszkanie z budżetów domowych, nie ma uzasadnionych racji, by w ustalaniu stawek czynszu za te mieszkania abstrahować od kosztów utrzymania mieszkań socjalnych.

Wychodząc z powyższych założeń należy przyjąć, że stawka czynszu za mieszkania socjalne powinny być równa najniższej, wynikającej z zastosowania maksymalnej wielkości obniżek, stawce czynszu za mieszkania komunalne.

Harmonogram dochodzenia do postulowanej wysokości czynszu regulowanego

/3 % wartości odtworzeniowej lokalu/

1997 r. - 1,05 % wartości odtworzeniowej

1998 r. - 1,30 % wartości odtworzeniowej

1999 r. - 1,55 % wartości odtworzeniowej

2000 r. - 1,80 % wartości odtworzeniowej

2001 r. - 2,10 % wartości odtworzeniowej

2002 r. - 2,40 % wartości odtworzeniowej

2003 r. - 2,70 % wartości odtworzeniowej

2004 r. - 3,00 % wartości odtworzeniowej

Uwaga: w roku 1997 r. tzw. stawka bazowa wynosi 0,85 % wartości odtworzeniowej, 1,05 % - to wielkość maksymalna odpowiadająca stawce bazowej wraz ze zwyżką czynszu z tytułu wyższego standardu mieszkania niż przyjęty dla stawki bazowej.

W szczególności, miasto będzie współuczestniczyć w realizacji infrastruktury technicznej dla towarzystw budownictwa mieszkaniowego oraz tworzyć korzystne dla towarzystw warunki - w ramach możliwości wynikających z obowiązujących przepisów prawnych oraz z wielkości komunalnego zasobu gruntów - nabywanie terenów komunalnych pod budownictwo mieszkaniowe /stosowanie trybu bezprzetargowego lub przetargów ograniczonych/.

Dotyczy to również lokatorskiego budownictwa spółdzielczego realizowanego na zasadach określonych w powołanej ustawie z 26 X 1995 r.

3/ W najbliższych latach ważną rolę w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych spełniać będzie w dalszym ciągu spółdzielczość mieszkaniowa, w tym również o charakterze własnościowym. Spółdzielczość zatem będzie wspomagana przez miasto w szczególności poprzez ułatwienia w dostępie do terenów budowlanych /stosowanie trybu bezprzetargowego, przetargów ograniczonych/ oraz partycypację w finansowaniu infrastruktury technicznej: dróg, sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej w osiedlach mieszkaniowych.

mgr Edmund Dąbrowski

**Uchwała Nr 732/97
Rady Miejskiej w Kielcach
z dnia 4 grudnia 1997 r.**

**w sprawie utworzenia Towarzystwa Budownictwa Społecznego
Spółka z o.o. w Kielcach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a oraz f ustawy z dnia 8 marca o samorządzie terytorialnym /Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz. 622 oraz z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686 i Nr 113, poz. 734/ w związku z art. 23 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw /Dz. U. Nr 133, poz. 654 z 1996 r. Nr 106, poz. 496 i Nr 156, poz. 775 oraz z 1997 r. Nr 80, poz. 507 i Nr 103, poz. 651/ i art. 5 ustawy z dnia 9 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości /Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, Nr 103, poz. 446 i Nr 107, poz. 464, z 1993 r. Nr 47, poz. 212 i Nr 131, poz. 629, z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 31, poz. 118, Nr 84, poz. 384, Nr 85, poz. 388, Nr 89, poz. 415 i Nr 123, poz. 601, z 1995 r. Nr 99, poz. 486, z 1996 r. Nr 5, poz. 33, Nr 90, poz. 405, Nr 106, poz. 496 i Nr 156, poz. 775 oraz z 1997 r. Nr 5, poz. 24, Nr 9, poz. 44, Nr 54, poz. 328 i Nr 68, poz. 435/ Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na utworzenie jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Miasta Kielce pod nazwą "Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Kielcach" o kapitale zakładowym wynoszącym 846 000 zł /słownie złotych: osiemset czterdzieści sześć tysięcy/, dzielącym się na 846 udziałów w wysokości 1 000 zł /słownie złotych: tysiąc/, każdy.

2. Kapitał zakładowy objęty zostanie w całości przez Miasto Kielce i pokryty wkładem pieniężnym w wysokości 4000 zł /słownie złotych: cztery tysiące/ oraz aportem rzeczowym w postaci niezabudowanej nieruchomości gruntowej, której wartość wynosi 842 000 zł /słownie złotych: osiemset czterdzieści dwa tysiące/.

§ 2.

Wyraża się zgodę na przeniesienie prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Miasta Kielce położonej w Kielcach przy ul. Sieje - Dąbrowa oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 25/4 obręb 006 o pow. 35827 m² - dla której urządzona jest księga wieczysta 16779, jako aport, o którym mowa w § 1 ust. 2.

§ 3.

Upoważnia się Zarząd Miasta do zawarcia umowy spółki oraz do wykonania innych czynności związanych z utworzeniem spółki.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Czesław Dawid

Uzasadnienie

do uchwały Nr 732/97 z dnia 4 grudnia 1997 r. Rady Miejskiej w Kielcach w sprawie utworzenia Towarzystwa Budownictwa Spółka z o.o. w Kielcach.

Posiadanie samodzielnego mieszkania jest podstawowym prawem każdej rodziny. Stworzenie warunków realizacji tego prawa jest obowiązkiem władz samorządowych nałożonych nań ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym. Problemy mieszkaniowe są powodem zagrożeń rozwoju społeczeństwa, wielu napięć i zjawisk patologicznych oraz braku podstaw biologicznej egzystencji. Ponadto intensyfikacja budownictwa mieszkaniowego może być kołem zamachowym przyspieszenia rozwoju gospodarczego miasta.

Jedną z form budownictwa mieszkaniowego określoną w ustawie z dnia 26 października 1995 r. jest budownictwo czynszowe realizowane w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego działającego na zasadzie "non - profit" /nie dla zysku/.

Zakres działania powoływanego niniejszą Uchwałą TBS będzie obejmował:

- budowę i zarządzanie mieszkaniami czynszowymi,
- nabywanie budynków mieszkalnych,
- przeprowadzanie renowacji i remontów kapitalnych czynszów budynków mieszkalnych,
- wynajmowanie lokali użytkowych w budynkach TBS,
- zarządzanie budynkami mieszkalnymi nie należącymi do TBS na podstawie kontraktów,
- prowadzenie innej działalności związanej z budową budynków mieszkalnych i towarzyszącej infrastruktury.

Ustawa przewiduje, że TBS może korzystać z przywileju zwolnienia z podatku dochodowego pod warunkiem reinwestowania zysków

w realizację swoich celów statutowych. Drugą z zasadniczych korzyści z powołania TBS jest możliwość otrzymania preferencyjnych kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Zasady finansowania budownictwa czynszowego przedstawia poniższa tabela.

Maksymalna kwota kredytu:
do 70 % kosztu inwestycji

Oprocentowanie:	Do 0,5 stopy redyskontowej NBP, ale nie większe niż najniższa stopa oprocentowania kredytów udzielanych przez kasy mieszkaniowe /około 11 %/
Okres karencji:	Do 30 miesięcy do dnia wpłaty I transzy kredytu
Struktura finansowania inwestycji:	- do 70 % całkowitego kosztu inwestycji z KFM - 10 % kaucji od lokatorów - pozostałe środki: kapitały, nieruchomości własne i inne źródła finansowania
Splata kredytu:	miesięczne raty nie niższe niż 0,24 % kredytu, indeksacja kwartalna, stopa indeksacji odpowiada 85 % wskaźnika wzrostu cen produkcji budowlano - montażowej ogłaszanego przez Prezesa GUS
Zabezpieczenia kredytu:	hipoteka i cesja praw z polisy ubezpieczeniowej inwestycji, ewentualnie inne wymagane przez prawo bankowe
Umorzenie 10 % kosztów przedsięwzięcia po zakończeniu budowy	

Czynsz najmu w zasobach mieszkaniowych TBS jest zatwierdzany przez Radę Gminy, na terenie której zasoby się znajdują. Jest on kalkulowany w sposób zapewniający pokrycie kosztów eksploatacji zasobów budynków oraz spłatę zaciągniętych kredytów. Jednak zgodnie z Ustawą czynsz ten nie może przekraczać 4 % wartości odtworzeniowej lokalu określonej na podstawie wskaźnika dla województwa. W przypadku gdy dochody najemcy przekraczają dozwolone limity może być stosowany "czynsz wolny". TBS może wynajmować mieszkania osobie fizycznej jeżeli:

1. Osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego z nią zamieszkiwania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego mieszkania.

2. Dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie o więcej niż:

- a/ 20 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b/ 80 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- c/ dalsze 40 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

Reasumując powyższe, podjęcie budownictwa mieszkaniowego w ramach TBS pozwoli na:

- zintensyfikowanie budownictwa mieszkaniowego w mieście przez wprowadzenie nowej formy organizacji i finansowania inwestycji związanych z gospodarką mieszkaniową,
- wybudowanie 5-krotnie więcej mieszkań przy tej samej wielkości zaangażowanych środków własnych miasta,
- odzyskanie wolnych lokali na cele socjalne przy założeniu pierwszeństwa przydziału mieszkań dla osób zwalniających mieszkania komunalne.

Członek Zarządu
Janusz Miśkiewicz

Akt
Założycielski Spółki
Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Spółka z o.o. w Kielcach
(forma aktu notarialnego)

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Stawiający działający w imieniu i na rzecz Miasta Kielce oświadczają, że ustanawiają akt założycielski spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

2. Spółka będzie prowadzona pod firmą:

Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

3. Siedzibą Spółki jest Miasto Kielce.

4. Spółka działa na podstawie Kodeksu handlowego, ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw /Dz. U. Nr 133 z 1995 r. poz. 654, z późn. zm./, ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105 poz. 509 z późn. zm./ oraz niniejszego aktu założycielskiego.

5. Spółka działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

6. Na obszarze swojego działania Spółka może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa oraz przystępować do podmiotów prowadzących działalność gospodarczą.

§ 2.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 3.

Przedmiotem działalności Spółki jest:

1. Budowanie EKD 45.21 i nabywanie domów oraz lokali mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu EKD 70.11, 70.12.

2. Wynajmowanie lokali użytkowych i garaży znajdujących się w zasobach Spółki EKD 70.20

3. Sprawowanie na podstawie umów zlecenia administrowania i zarządu budynkami mieszkalnymi i użytkowymi nie stanowiącymi własności Spółki EKD 70.32,

4. Świadczenie usług budowlanych i remontowych związanych z budownictwem mieszkaniowym EKD 45.11, 45.21, 45.31, 45.32, 45.33, 45.41, 45.42, 45.43, 45.44, 45.45, 45.50 oraz pełnienie funkcji inwestora zastępczego EKD 74.20.

5. Budowanie obiektów i lokali użyteczności publicznej oraz infrastruktury związanej z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego EKD 45.21,

6. Prowadzenie innej nie wymienionej wyżej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym, a w szczególności:

1/ budowanie z własnych środków budynków, lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży na sprzedaż EKD 45.21,

2/ produkcja EKD 26.61, 26.62, 26.63, 26.64 i obrót materiałami budowlanymi EKD 51.22, 51.54.

§ 4.

Mieszkania budowane przez Spółkę z udziałem środków publicznych, w tym zaciągniętego kredytu podlegają regulacji normatywnej między innymi w zakresie:

1/ podziału mieszkań na kategorie przypisanymi im minimalnymi powierzchniami,

2/ minimalnego standardu wyposażenia technicznego,

3/ intensywności zasiedlenia początkowego,

4/ szacunkowego kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 czerwca 1997 roku w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania kredytów oraz pożyczek z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz wymagań dotyczących projektowania mieszkań finansowanych przy udziale tych środków /Dz. U. Nr 64 poz. 413/.

II. Kapitał spółki

§ 5.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 846.000 /słownie: osiemset czterdzieści sześć tysięcy/ złotych i dzieli się na 846 udziałów po 1.000 /jeden tysiąc/ złotych każdy.

2. Udziały są pokryte wkładem pieniężnym i w formie aportu.

3. Udziały są równe i niepodzielne. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział.

4. Miasto Kielce obejmuje 846 udziałów po 1.000 /jeden tysiąc/ złotych każdy o łącznej wartości 846.000 /osiemset czterdzieści sześć tysięcy/ złotych.

5. Udziały o których mowa w ust. 4 zostały pokryte w sposób następujący:

Miasto Kielce wnosi do spółki wkład pieniężny w kwocie 4.000 /cztery tysiące/ złotych oraz aport w postaci własności nieruchomości o obszarze 35.827 m², położonej w Kielcach przy ul. Sieje Dąbrowa o wartości 842.000 /osiemset czterdzieści dwa tysiące/ złotych składającej się z działki oznaczonej numerem 25/4, dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach Wydział Ksiąg Wieczystych jest prowadzona księga wieczysta Nr KW 42889 /dawny numer KW 16779/ i zobowiązuje się przenieść prawo własności na rzecz Spółki.

§ 6.

1. Udziały są zbywalne i mogą być oddane w zastaw z tym, że zbycie lub zastawienie udziału wymaga zgody Spółki udzielonej w formie pisemnej.

2. Wspólnicy mają pierwszeństwo nabycia udziałów przeznaczonych do zbycia.

3. Oświadczenie Wspólnika o zamiarze skorzystania z prawa pierwokupu winno być złożone na piśmie Spółce w terminie 30 /trzydziestu/ dni od otrzymania zawiadomienia o zamiarze zbycia.

§ 7.

1. Kapitał zakładowy może być podwyższony wkładami pieniężnymi i niepieniężnymi.

2. Podwyższenie kapitału zakładowego do stukrotnej jego wysokości nie stanowi zmiany umowy Spółki.

3. W przypadku podwyższenia kapitału zakładowego dotychczasowi Wspólnicy mają prawo pierwszeństwa do objęcia podwyższonego kapitału, proporcjonalnie do swoich udziałów.

III. Władze spółki

§ 8.

Władzami są: Zarząd Spółki, Rada Nadzorcza Spółki, Zgromadzenie Wspólników.

A. Zarząd Spółki

§ 9.

1. Zarząd Spółki jest wybierany przez Zgromadzenie Wspólników. Zarząd składa się z jednej do trzech osób, w tym Prezesa Zarządu.

2. Zarząd może ustanowić prokurentów.

3. Kadencja Zarządu trwa cztery lata i wygasa z dniem odbycia Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników zawierającego bilans Spółki oraz rachunek zysków i strat za ostatni rok jego urzędowania.

4. Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy, które Kodeks Handlowy lub umowa Spółki nie zastrzega dla Zgromadzenia Wspólników lub Rady Nadzorczej.

5. Zarząd pod przewodnictwem Prezesa zarządza Spółką i reprezentuje ją na zewnątrz. Podział obowiązków pomiędzy członków Zarządu określa regulamin.

6. Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki upoważniony jest każdy członek Zarządu.

7. Do rozporządzania prawem, którego wartość przenosi 5.000 /pięć tysięcy/ złotych potrzebne jest współdziałanie dwóch członków Zarządu lub jednego członka Zarządu i prokurenta.

8. Prezes Zarządu lub cały Zarząd może być zawieszony w czynnościach przez Radę Nadzorczą lub odwołany przez Zgromadzenie Wspólników przed upływem kadencji z ważnych powodów.

9. Zarząd opracowuje regulamin organizacyjny Spółki. Regulamin podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

10. Umowę o pracę z członkami Zarządu w imieniu Spółki zawiera pełnomocnik powołany uchwałą Wspólników.

11. Pełnomocnik dokonuje innych czynności prawnych związanych ze stosunkiem pracy członków Zarządu.

B. Rada Nadzorcza

§ 10.

1. Rada Nadzorcza Spółki składa się z trzech do pięciu członków.

2. Radę powołuje Zgromadzenie Wspólników.

3. Kadencja Rady trwa cztery lata i wygasa z dniem odbycia Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników zawierającego bilans Spółki oraz rachunek zysków i strat za ostatni rok jej działalności.

§ 11.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego oraz osoby na inne stanowiska funkcyjne w miarę potrzeby.

2. Przewodniczący zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich.

§ 12.

Przewodniczący, poszczególni członkowie lub cała Rada mogą być odwołani przez Zgromadzenia Wspólników w każdym czasie.

§ 13.

1. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na kwartał.

2. Przewodniczący Rady ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady na pisemny wniosek poszczególnych członków Zarządu Spółki lub członków Rady.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno odbyć się w ciągu dwóch tygodni od chwili złożenia wniosku.

4. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów obecnych. W przypadku równej liczby głosów rozstrzyga głos przewodniczącego.

§ 14.

1. Tryb działania Rady określa regulamin przyjęty uchwałą Zgromadzenia Wspólników.

2. Członkowie Rady wykonują swoje obowiązki osobiście.

3. Wynagrodzenie członków Rady określa uchwała Zgromadzenia Wspólników.

§ 15.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należą sprawy nie zastrzeżone Kodeksem handlowym oraz niniejszym aktem założycielskim dla Zgromadzenia Wspólników, a w szczególności:

1/ badanie bilansu oraz rachunku zysków i strat, zarówno co do zgodności z księgami i dokumentami, jak również ze stanem faktycznym,

b/ badanie sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków co do podziału zysku i pokrycia strat,

3/ składanie Zgromadzeniu Wspólników pisemnego sprawozdania z wykonanych czynności określonych w pkt. 1 i 2,

4/ składanie wniosków na Zwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników o udzielenie Zarządowi Spółki pokwitowania,

5/ zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów członków lub całego Zarządu Spółki,

6/ zatwierdzenie regulaminu pracy Zarządu oraz regulaminu organizacyjnego Spółki,

7/ określenie zasad wynagradzania członków Zarządu Spółki,

8/ sprawowanie stałej kontroli i nadzoru nad działalnością Spółki we wszystkich gałęziach jej przedsiębiorstwa,

9/ ustalenie podmiotu dokonującego badania rocznych sprawozdań finansowych Spółki,

10/ udzielenie zezwolenia na zaciągnięcie kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 16.

W razie odwołania lub zawieszenia w czynnościach całego Zarządu Spółki Rada Nadzorcza niezwłocznie zwołuje Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w celu wyboru nowego Zarządu.

C. Zgromadzenie Wspólników

§ 17.

Funkcję Zgromadzenia Wspólników pełni Zarząd Miasta Kielc.

§ 18.

1. Zgromadzenie Wspólników obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne.

2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd Spółki jeden raz w roku. Winno się ono odbyć w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

3. Porządek obrad Zwyczajnego Zgromadzenia musi obejmować co najmniej:

1/ rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania, bilansu oraz rachunku zysków i strat za ostatni rok obrachunkowy,

2/ rozporządzenie czystym zyskiem lub pokrycie strat,

3/ udzielenie pokwitowania Zarządowi oraz Radzie Nadzorczej Spółki z wykonania przez te organy obowiązków.

§ 19.

1. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej albo Wspólników reprezentujących co najmniej 1/10 kapitału zakładowego.

2. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w przypadkach określonych w ust. 1 winno odbyć się w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

§ 20.

Rada Nadzorcza zwołuje Zgromadzenie Wspólników w przypadku:

1/ gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zgromadzenia Wspólników w przepisowym terminie,

2/ jeżeli pomimo wniosku, o którym mowa w art. 19 Zarząd nie zwołał Zgromadzenia.

§ 21.

1. Zgromadzenie Wspólników odbywa się w miejscu siedziby Spółki lub w innym miejscu wyznaczonym przez Zarząd.

2. Zgromadzenie Wspólników zwołuje się za pomocą listu poleconego z podaniem miejsca, daty i porządku obrad z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem.

§ 22.

1. Zgromadzenie Wspólników podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad.

2. Wspólnik lub Wspólnicy prezentujący co najmniej 10 % kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia spraw w porządku obrad najbliższego Zgromadzenia.

3. W sprawach nie objętych porządkiem obrad, uchwały podjąć nie można chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu co do jej podjęcia.

§ 23.

1. Głosowanie podczas obrad jest jawne.

2. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o usunięcie członków władz Spółki lub likwidatorów o pociągnięcie ich do odpowiedzialności jak również w sprawach osobistych.

3. Tajne głosowanie zarządza się również na wniosek choćby jednego z udziałowców obecnych podczas Zgromadzenia, z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w § 25 ust. 2.

§ 24.

1. Zgromadzenie Wspólników otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana i przeprowadza wybór Przewodniczącego obrad spośród osób uprawnionych do głosowania.

2. Wszystkie posiedzenia Zgromadzenia muszą być protokołowane, a protokół powinien być podpisany przez obecnych lub przez Przewodniczącego Zgromadzenia i osobę prowadzącą protokół oraz wpisany do księgi protokołów.

3. Protokół powinien zawierać klauzulę o prawidłowości zwołania Zgromadzenia i ważności podjętych uchwał.

4. Księgę protokołów prowadzi i przechowuje Zarząd Spółki.

§ 25.

1. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, przy co najmniej połowie obecnych Wspólników, reprezentujących 50 % udziałów plus 1 udział o ile przepisy Kodeksu handlowego i akt założycielski Spółki nie stanowią inaczej.

2. W przypadku: zmiany umowy Spółki, przedmiotu działania oraz w sprawie połączenia lub rozwiązania Spółki a także zbycia przedsiębiorstwa, uchwały Wspólników zapadają większością dwóch trzecich głosów oddanych.

3. Głosowanie nad uchwałami podczas obrad Zgromadzenia Wspólników odbywa się w ten sposób, że jeden udział daje prawo do jednego głosu. Głosowanie przez pełnomocników jest dopuszczalne.

§ 26.

Uchwały Wspólników mogą być podejmowane również bez odbycia Zgromadzenia w drodze pisemnej, gdy wszyscy Wspólnicy wyrazili zgodę na piśmie, za wyjątkiem spraw określonych w § 18 ust. 3.

§ 27.

Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy:

1. Rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania władz Spółki, bilansu oraz rachunku zysków i strat za ubiegły rok obrachunkowy,

2. Podjęcie uchwały o podziale zysku lub o sposobie pokrycia strat,

3. Udzielenie władzom Spółki pokwitowania z wykonania przez nie obowiązków,

4. Wybór i odwołanie członków Zarządu i Rady Nadzorczej,

5. Podwyższenie lub obciążenie kapitału zakładowego,

6. Zmiana aktu założycielskiego Spółki,

7. Tworzenie funduszy celowych,

8. Określanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej,

9. Podejmowanie uchwał w sprawach o naprawie szkody wyrządzonej przy zawieraniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,

10. Zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub ustanowienie nad nim praw użytkowania,

11. Decydowanie o przystąpieniu do innej spółki, organizacji gospodarczej lub społecznej oraz o wystąpieniu z niej,

12. Zbycie lub nabycie nieruchomości,

13. Połączenie lub rozwiązanie Spółki oraz utworzenie nowej Spółki,

14. Zatwierdzenie regulaminu działania Rady Nadzorczej,

15. Określenie celu, wysokości i terminu dopłat,

16. Podejmowanie uchwał w sprawach wyrażenia zgody na zbycie lub zastawienie udziałów.

§ 28.

Zgromadzenie Wspólników może także rozpatrywać inne sprawy wniesione przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub Wspólników reprezentujących co najmniej 1/10 kapitału zakładowego.

IV. Gospodarka spółki

§ 29.

1. Zarząd Spółki prowadzi działalność gospodarczą i finansową w oparciu o samodzielnie ustalone plany, które podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

2. Rokiem obrachunkowym Spółki jest rok kalendarzowy.

3. Spółka prowadzi rachunkowość w oparciu o obowiązujące przepisy finansowe i podatkowe.

§ 30.

Spółka może tworzyć inne kapitały i fundusze celowe uchwalone przez Zgromadzenie Wspólników.

§ 31.

Czysty zysk Spółki podlega zatrzymaniu w Spółce i nie może być przeznaczony do podziału pomiędzy wspólników. Zysk przeznacza się w całości na działalność określoną w § 3 niniejszego aktu.

§ 32.

Zarząd Spółki obowiązany jest w ciągu trzech miesięcy po upływie roku obrachunkowego sporządzić i złożyć Wspólnikom oraz organom nadzorującym, bilans oraz rachunek zysków i strat, a także sprawozdanie z działalności według stanu na ostatni dzień danego roku obrachunkowego.

V. Kryteria i tryb wynajmowania mieszkań

§ 33.

1. Mieszkania należące do zasobu mieszkaniowego Spółki mogą być wynajmowane wyłącznie osobom fizycznym spełniającym wymogi art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 26.10.1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw /Dz. U. Nr 133, poz. 654/.

2. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Spółki przysługuje osobom spełniającym warunki określone w ust. 1 a nadto:

1/ przekażą do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowane mieszkanie komunalne, albo

2/ zamieszkują w lokalu wymagającym opróżnienia z powodu stwierdzonego przez organ nadzoru budowlanego stanu technicznego budynku zagrażającego życiu i mieniu, albo

3/ są wskazane przez osoby prawne, które zawarły umowę ze Spółką w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań.

3. Wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego składane w Spółce rozpatrywane są przez 3-osobową Komisję powołaną przez Radę Nadzorczą Spółki, z tym, że w skład Komisji wchodzi: przedstawiciel Miasta Kielce oraz dwóch przedstawicieli Spółki.

Najemca jest obowiązany składać Spółce raz na dwa lata w terminie do 30 kwietnia danego roku deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na członka gospodarstwa domowego najemcy w roku poprzednim.

4. W sprawach sposobu deklarowania oraz do deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak również dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składającego deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie Spółki, stosuje się odpowiednio przepisy wykonawcze do ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych dotyczące deklaracji dochodów dla potrzeb ustalenia wysokości tych dodatków.

5. Umowę o najem lokalu mieszkalnego z zasobów Spółki zawiera Zarząd Spółki, zgodnie z Regulaminem wynajmowania mieszkań, zatwierdzanym przez Zgromadzenie Wspólników.

§ 34.

1. Rada Gminy ustala dla zasobów mieszkaniowych Spółki stawki czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji

i remontów budynków oraz na spłatę kredytu zaciągniętego na budowę i innych zobowiązań zaciągniętych przez Spółkę na budowę. Spółka przedstawia Radzie Gminy, na terenie której znajdują się zasoby Spółki propozycję wysokości czynszu wraz z kalkulacją.

2. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty są gromadzone przez Spółkę na wydzielonych kontach w bankach państwowych lub posiadających gwarancję Skarbu Państwa albo też w obligacjach emitowanych przez Skarb Państwa lub Gminę, użycie ich może nastąpić wyłącznie na remonty zasobów mieszkaniowych oraz lokali użytkowych Spółki.

VI. Postanowienia końcowe

§ 35.

Rozwiązanie Spółki następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników oraz w innych przypadkach uregulowanych przez prawo.

§ 36.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy ustaw określonych w § 1 ust. 4 umowy.

Uchwała Nr XLV/417/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 marca 1996 r.

w sprawie przystąpienia Gminy Kraków do Spółdzielni Mieszkaniowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. f ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /tekst jednolity: Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74/ Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1.

Wyraża się wolę przystąpienia Gminy Kraków jako osoby prawnej do Spółdzielni Mieszkaniowej "Piaski Nowe" w charakterze członka celem objęcia zakupionych mieszkań.

§ 2.

Wnosi się udziały do Spółdzielni w wysokości 5.000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych). Środki są zabezpieczone w budżecie miasta Krakowa na 1996 r.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Krakowa.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Stanisław Handzlik

**Uchwała Nr XXXVIII/377/96
Rady Miasta Krakowa
z dnia 3 stycznia 1996 r.**

**w sprawie w sprawie intencji przystąpienia Gminy Kraków do
Towarzystwa Budownictwa Społecznego
"Krak" - Spółka Akcyjna.**

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz. U. Nr 16 poz. 95, Nr 32 poz. 191, Nr 34 poz. 199, Nr 43 poz. 253, Nr 89 poz. 518, z 1991 r. Nr 4 poz. 18, Nr 110 poz. 473, z 1992 r. Nr 85 poz. 428, Nr 100 poz. 499, z 1993 r. Nr 17 poz. 78, z 1994 r. Nr 122 poz. 593 oraz z 1995 r. Nr 74 poz. 368 i Nr 124 poz. 601/ Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1.

Wyraża się wolę przystąpienia Gminy Kraków do powstającego Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Krak" - Spółka Akcyjna.

§ 2.

Wyraża się wolę wnieść do Spółki udziały w kapitale akcyjnym w wysokości 20.000 zł, co stanowi 20% akcji.

§ 3.

Zobowiązuje się Zarząd Miasta Krakowa do zabezpieczenia środków finansowych na ten cel w projekcie budżetu Gminy na 1996 r.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Krakowa.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady
Ryszard Jan Zieliński

**Uchwała Nr LII/472/96
Rady Miasta Krakowa
z dnia 26 czerwca 1996 r.**

**. w sprawie przystąpienia Gminy Kraków
do Towarzystwa Budownictwa Społecznego
"Krak-System" Spółka Akcyjna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 f ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /tekst jednolity: Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 zm.: Dz. U. z 1996 r. Nr 58 poz. 261/ oraz rozdziału 4 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw /Dz. U. z 1995 r. Nr 133 poz. 654/ oraz uchwały Nr XXXVIII/377/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 stycznia 1996 r. w sprawie intencji przystąpienia Gminy Kraków do Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Krak-System" Spółka Akcyjna - Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1.

Przystępuje się do Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Krak-System" Spółka Akcyjna.

§ 2.

Wnosi się do Spółki udziały w kapitale akcyjnym (§ 78 klasyfikacji budżetowej) w wysokości: 24.000 zł (słownie: dwadzieścia cztery tysiące złotych).

§ 3.

Środki na ten cel zabezpieczone są w budżecie Gminy na rok 1996: Dział 74 - Gospodarka mieszkaniowa oraz niematerialne usługi komunalne, rozdział 7695 - Pozostała działalność.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Krakowa.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Stanisław Handzlik

**Uchwała Nr LXIV/630/96
Rady Miasta Krakowa
z dnia 20 listopada 1996 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie pożyczek przez Gminę
Kraków na remonty budynków stanowiących własność osób
fizycznych nie będących w zarządzie Zarządu
Budynków Komunalnych.**

Na podstawie art. 6 ust. 1 oraz art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /tekst jednolity: Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, zm.: Dz. U. Nr 58 poz. 261/ w związku z art. 4 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105 poz. 509/ - Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na udzielanie pożyczek, w ramach posiadanych środków w granicach kwoty zabezpieczonej uchwałą budżetową, w przypadkach zagrożenia życia lub zdrowia ludzkiego potwierdzonych ekspertyzą oraz w innych przypadkach wynikających z decyzji właściwego organu - nakazującej usunięcie nieprawidłowości w budynkach prywatnych zamieszkałych przez najemców na podstawie tytułu prawnego w rozumieniu art. 56 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105 poz. 509/.

§ 2.

Kryteria obowiązujące przy ustalaniu warunków udzielania pożyczek przez Gminę Kraków na remonty budynków stanowiących własność osób fizycznych określone są w regulaminie udzielania pożyczek.

§ 3.

Zasady udzielania pożyczek, warunki spłaty, ilości i termin wpłaty poszczególnych rat każdorazowo będzie określać umowa zawarta między właścicielem a Gminą.

§ 4.

1. Gmina udzielając pożyczki zastrzega sobie prawo zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości do czasu jej spłacenia.

2. W przypadku niewywiązania się pożyczkobiorcy z wynikających z umowy zobowiązań, Gmina będzie dochodzić swoich roszczeń na drodze cywilnoprawnej.

§ 5.

Na realizację zadania określonego tą uchwałą, Rada Miasta Krakowa zabezpieczać będzie corocznie określone środki - począwszy od 1997 r. - z budżetu Gminy.

§ 6.

1. Okres spłaty pożyczki nie może być dłuższy niż 5 lat.

2. Okres spłaty pożyczki może ulec przedłużeniu do 10 lat pod warunkiem utrzymania w tym okresie przez pożyczkobiorcę czynszu obowiązującego w zasobach Gminy dla najemców zamieszkałych na podstawie tytułu prawnego w rozumieniu art. 56 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

3. Pożyczka będzie podlegać opłacie manipulacyjnej w wysokości 5% nominalnej jej wartości przy spłacie w okresie do 5 lat. W przypadku zawarcia umowy spłaty pożyczki na okres dłuższy

niż 5 lat, a nie większy niż 10 lat, opłata manipulacyjna będzie wynosić 10%. Wcześniejsza spłata pożyczki - w okresie do 5 lat - spowoduje obniżenie opłaty o 50%. Opłata doliczana będzie do poszczególnych rat.

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Krakowa. Zobowiązuje się Zarząd Miasta Krakowa do uchwalenia regulaminu udzielania pożyczek.

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1997 r., podlega ogłoszeniu w Gazecie Urzędowej Miasta Krakowa i będzie obowiązywać do czasu, w którym najemcy zajmujący mieszkania w domach stanowiących własność osób fizycznych na podstawie tytułu prawnego w rozumieniu art. 56 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105 poz. 509/ będą opłacać czynsz regulowany.

Wiceprzewodniczący Rady
Paweł Pytko

**Uchwała Nr LXIV/629/96
Rady Miasta Krakowa
z dnia 20 listopada 1996 r.**

**w sprawie wspierania remontów przez wyrażenie zgody na
udzielanie pożyczek na remonty budynków wspólnot
mieszkaniowych oraz zasad przeprowadzania remontów zastępczo
ze środków Gminy.**

Na podstawie art. 6 ust. 1 oraz art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /tekst jednolity: Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, zm.: Dz. U. Nr 58 poz. 261/ Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Wyraża się zgodę udzielanie pożyczek na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych powstałych w wyniku nabycia mienia Gminy.
2. Pożyczki udzielane będą w granicach kwot zabezpieczonych w uchwale budżetowej.

§ 2.

Pożyczka udzielana będzie w wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy sumą zgromadzonych przez wspólnotę środków i jednorazową wpłatą całości obowiązkowego udziału Gminy w kosztach remontu a całkowitym kosztem remontu.

§ 3.

W przypadku zagrożenia życia lub zdrowia ludzkiego oraz gdy niewykonanie remontu powodowałoby niszczenie substancji budynku, w którym Gmina posiada udział w własności, Gmina przeprowadzi

zastępczo remont z własnych środków budżetowych, na warunkach określonych w § 4.

§ 4.

Splątę pożyczki lub kosztów zastępczo wykonanego remontu, o których mowa w § 2 i 3 (rozliczonych w stosunku do udziału we własności), dopuszcza się w wieloletnich ratach (do 10 lat) poprzez zawarcie umowy z właścicielami mieszkań na warunkach określonych w § 5 i 6. Pożyczka i zobowiązanie wynikające z wykonania zastępczo remontu będzie podlegać opłacie manipulacyjnej w wysokości 5% przy spłacie w okresie do 5 lat. W przypadku zawarcia umowy spłaty pożyczki na okres dłuższy niż 5 lat nie większy niż 10 lat opłata manipulacyjna będzie wynosić 10%. Wcześniejsza spłata pożyczki - w okresie do 5 lat - spowoduje obniżenie opłaty o 50%. Opłata doliczana będzie do poszczególnych rat.

§ 5.

Warunki spłaty, ilość i termin wpłaty poszczególnych rat każdorazowo będzie określać zawarta między stronami umowa, o której mowa w § 4. Spłata rat stanowić będzie dochód budżetu Gminy Kraków.

§ 6.

W przypadku braku woli współwłaścicieli do zawarcia umowy wymienionej w § 4 lub też nie wywiązania się z wynikających z niej zobowiązań, gmina będzie dochodzić swoich roszczeń na drodze cywilnoprawnej. Gmina udzielając pożyczki zastrzega sobie prawo zabezpieczenia jej wysokości hipoteką związaną z poszczególnymi wykupionymi lokalami mieszkalnymi w nieruchomości, w której wykonany byłby remont.

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Krakowa. Zobowiązuje się Zarząd Miasta Krakowa do uchwalenia regulaminu udzielania pożyczek i zatwierdzenia wzoru umowy pożyczki.

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1997 r.

Wiceprzewodniczący Rady

Paweł Pytko